

Commune de
Champhol

Eure-et-Loir

15, rue de la mairie - 28300 Champhol - Tél : 02 37 21 61 65 - Fax : 02 37 21 78 64

1^{ère} Révision
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- › Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2009
- › Prescription de la 1^{ère} révision le 14 septembre 2011
- › Dossier soumis à enquête publique du 29 mars au 29 avril 2013
- › Révision approuvée le 22 mai 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 22 mai 2013

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune de Champhol

Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

• Présentation du Plan Local d'Urbanisme	5
• Contenu du dossier de P.L.U.	7
• Rôle des pièces constituant le dossier de P.L.U.	8
• Historique de la procédure	12

1ERE PARTIE – DIAGNOSTIC

1- IDENTITE DE LA COMMUNE

1.1 Situation géographique	14
1.2 Situation administrative	14
1.3 Les acteurs locaux	
1.3.1 Chartres Métropole	17
1.3.2 Le Syndicat d'Electricité Intercommunal du Pays Chartrain	18
1.4 Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T)	19

2- HISTOIRE LOCALE

23

3- CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA POPULATION

3.1 Caractéristiques générales de la population	25
3.1.1 Evolution de la population locale	25
3.1.2. Structure des ménages	28
3.2 La population active	
3.2.1 Composition de la population active	29
3.2.2. Population active et mobilité	30
3.2.3 Population active et chômage	31
3.3 Le logement	
3.3.1 La dynamique de construction de logements	32
3.3.2 L'importance des logements individuels	33
3.3.3 Période de construction	34
3.3.4 Caractéristiques du logement champholois	35

4 LES RÉSEAUX TECHNIQUES

4.1 L'alimentation en eau potable	36
4.2 L'assainissement	37
4.3 La collecte et traitement des déchets	39

2EME PARTIE – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 La climatologie	43
1.2 Le relief	45
1.3 L'hydrographie	47

2- LE MILIEU NATUREL

2.1 Les grandes entités paysagères	
2.1.1 Généralités	52
2.1.2 Les boisements et les espaces verts	52
2.1.3 La vallée de l'Eure	53
2.2 Les outils de protection du « Paysage-Patrimoine »	
2.2.1 Le Plan Vert	56
2.2.2 La directive paysagère	59
2.2.3 Le site de la vallée de l'Eure inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930	62

3- LES INFRASTRUCTURES

3.1 La situation dans le contexte local	63
3.2 Le réseau viaire (Circulation Transport)	63

4 LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS

4.1 L'organisation urbaine	69
4.2 La trame bâtie	
4.2.1 Le bâti ancien	81
4.2.2 Le bâti récent	81
4.2.3 Le patrimoine bâti	82
4.3 Un pôle urbain structuré autour d'équipements et services	
4.3.1 Les commerces et activités	85
4.3.2 Les équipements	86
4.3.3 Les entrées de ville	91
4.4 Les nuisances et les risques	
4.4.1 Les nuisances	92
4.4.2 Les risques naturels et technologiques	93

Synthèse de l'analyse du territoire : Points forts, points faibles	95
---	-----------

3EME PARTIE : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	98
2 Les grands objectifs d'aménagement	99
3 Les enjeux démographiques et résidentiels	100
4 Les enjeux économiques	101
5 Les enjeux en termes d'équipements publics	102
6 Les enjeux environnementaux	102
7 L'organisation spatiale souhaitée	
7.1 Les différentes zones présentes sur le territoire	103
7.2 La croissance prévue par le projet d'aménagement	104
7.3 La consommation des espaces agricoles	
7.3.1 Le bilan de la consommation des espaces agricoles	110
7.3.2 La consommation des espaces agricoles induite par le projet d'aménagement	112

4EME PARTIE : L'EXPLICATION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

1. Eléments juridiques de norme supérieure	
1.1 Justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme	114
1.2 Les éléments juridiques de norme supérieure	
1.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	115
1.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	116
1.2.3 La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993	116
1.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	116
1.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	117
1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine	117
2. Les servitudes et les contraintes supra-communales	
2.1 Les servitudes pour cause d'utilité publique	118
2.2 Les contraintes	119

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

3. La justification des choix retenus pour la traduction réglementaire

3.1 Le découpage du territoire en zones	121
3.2 Les évolutions réglementaires	123
3.3 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	130

5EME PARTIE : L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'évaluation des incidences	134
2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	136

PRÉAMBULE

P **RÉSENTATION DU PLAN LOCAL**

D'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement (article L110).

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le plan d'occupation des sols (POS) issu de la loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du plan local d'urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le PLU est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales.

- l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal a nécessité une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le plan local d'urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La loi du 12 juillet 2010 « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 définit les principales traductions juridiques du débat national consacré à l'environnement. Cette loi vise à décliner et appliquer concrètement la loi « *de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement* » dite Grenelle 1 précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009. Cette loi Grenelle 1 était une première étape, celle de l'organisation et de la formulation juridique des propositions retenues du Grenelle Environnement.

Le plan local d'urbanisme devient ainsi l'un des instruments juridiques de lutte contre l'étalement urbain, d'utilisation économe des espaces et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

D'après l'article L 121-1, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CONTENU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 123-1) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

- 1- **Délibérations et arrêtés**
- 2- **Rapport de présentation**
- 3 a- **Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)**
- 3 b- **Orientations d'aménagement et de programmation**
- 4- **Règlement du dossier P.L.U.**
 - 4.1 - règlement
 - 4.2 - liste des emplacements réservés
- 5- **Plans de zonage :**
- 6- **Servitudes d'utilité publique**
- 7- **Contraintes**
- 8- **Annexes**
- 9- **Avis des services**

RÔLE DES PIÈCES CONSTITUANT LE DOSSIER DE P.L.U.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Le rapport de présentation : explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (article L123-1-2).

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L123-1-3).

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Le règlement :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans

l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Il délimite les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au

plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N : les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La loi SRU. précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et de périmètres.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs sauvegardés,
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;

- 6° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

- 8° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

- 9° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

- 10° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L.123-1-1 et L.127-1.

Les annexes du PLU peuvent comprendre également à titre informatif :

- 1° les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositifs de l'article L.126-1 ;

- 2° la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues ;

- 3° les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- 4° les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'environnement ;

- 5° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

-6° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine de l'évolution du POS vers le PLU. Cette loi réforme en effet l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

Par délibération en date du 14 septembre 2011, le conseil municipal a décidé de prescrire la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme qui avait été approuvé le 21 janvier 2009, modifié le 1^{er} décembre 2010. Une modification simplifiée a été approuvée le 27 septembre 2011.

Ce travail va aussi permettre d'établir un nouveau document de référence car le POS actuel est arrivé à son terme.

Le PLU va donc s'inscrire dans une logique de cohérence avec les réflexions déjà menées et non seulement préciser les conditions de la transformation à venir de la commune de Champhol. Le PLU jette les bases d'un projet à la fois plus ambitieux et plus contemporain. Le PLU est un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Par ailleurs, le PLU est aussi la transcription d'un projet pour l'agglomération de demain. A ce titre, en élaborant son plan local d'urbanisme, la ville de Champhol s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet urbain devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, le développement économique, les équilibres social et spatial, la protection de l'environnement, l'organisation des infrastructures routières, l'habitat, les transports et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le PLU s'attachera à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal : le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération chartraine et le plan local de l'habitat (PLH).

Cette révision a été motivée selon les objectifs municipaux suivants :

- Le démantèlement du site des antennes militaire sur les terrains de l'ex base aérienne 122 a conduit la commune à acquérir ces terrains. Le futur aménagement de cette zone nécessite de revoir le zonage.
- L'ajustement de la traduction réglementaire afin d'être en adéquation avec l'évolution des nouvelles dispositions des lois dites du Grenelle.

1^{ère} PARTIE

DIAGNOSTIC

1. L'identité de la commune

1.1 Situation géographique

Située dans le centre du département d'Eure-et-Loir, limitrophe des communes de Chartres, Lèves, Saint-Prest et Gasville-Oisème, la commune de Champhol appartient à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres nord-est ; sa population est en 2012 de 3 408 habitants pour un territoire de 537 hectares, soit une densité de population de 635 hab./km².

Champhol fait partie de la zone périurbaine directe au nord de Chartres. À ce titre, la commune bénéficie des mêmes atouts que la capitale beauceronne : une proximité avec l'Ile-de-France, un rattachement aux grandes Agglomérations régionales (Région Centre : Orléans et Tours, Région : Pays de la Loire : Le Mans).

Plus localement la commune fait partie du bassin de vie et d'activité de l'Agglomération chartraine. Géographiquement la commune est implantée dans un contexte paysager de grande qualité puisque Champhol fait partie des communes de la vallée de l'Eure.

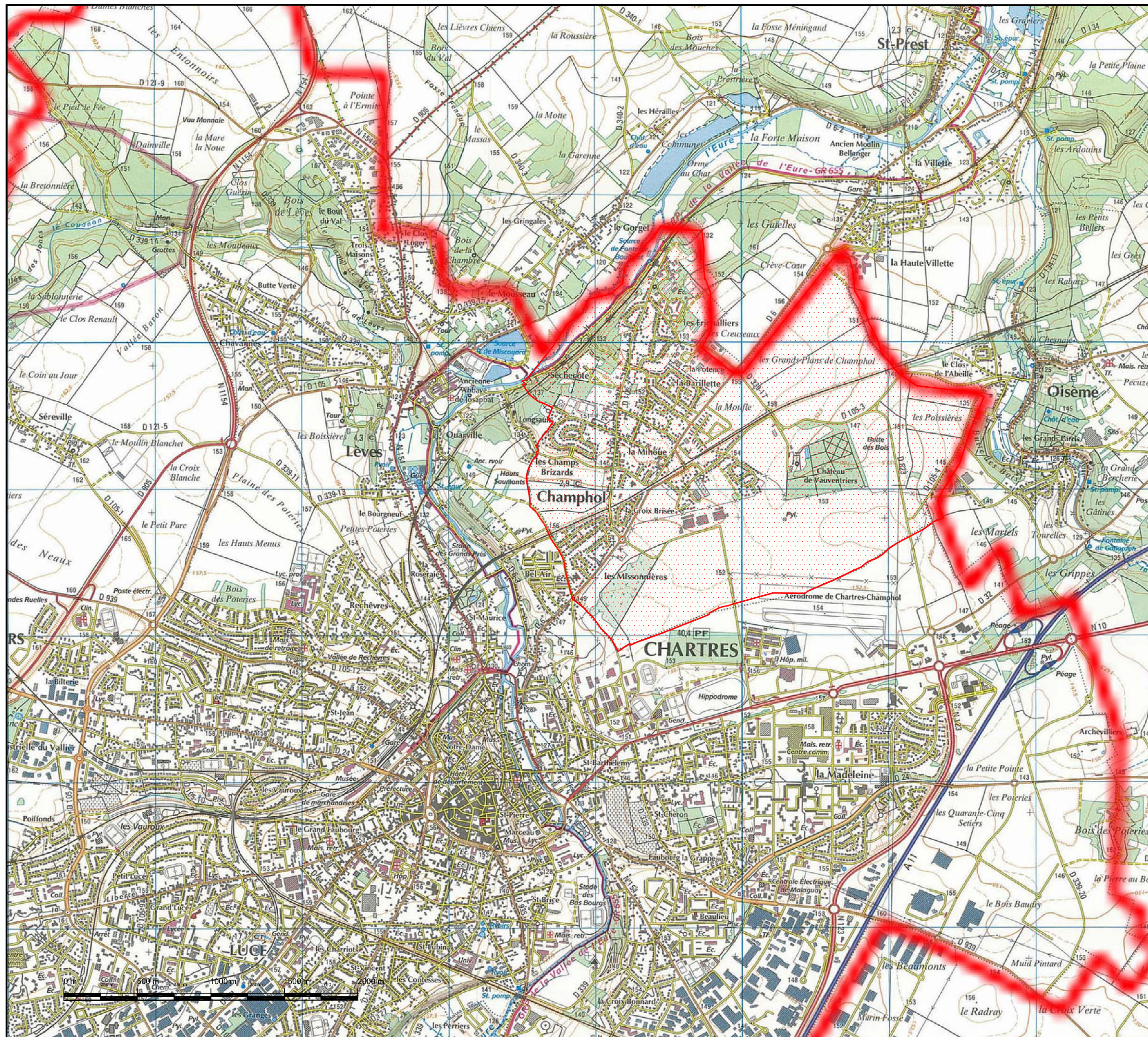
A la fois rurale et proche de la capitale eurélienne, cette commune connaît depuis plusieurs années un important essor. En effet, au cours de ces dernières décennies, l'urbanisation s'est fortement développée, par la construction de nombreux lotissements, de maisons individuelles, de logements collectifs, de l'aménagement du cœur de village.

1.2 Situation administrative

La commune de Champhol appartient au canton de Chartres Nord-Est. Le canton de Chartres Nord-Est est situé dans l'arrondissement de Chartres, qui regroupe 11 cantons. Avec 3 408 habitants (enquête annuelle de recensement de 2012, INSEE), Champhol est la première entité urbaine du canton.

Ce dernier se compose de 12 communes et une partie de la ville de Chartres. On compte 12 157 habitants, hors Chartres en 2009, pour une superficie de 139 km², soit une densité de 87 hab./km².

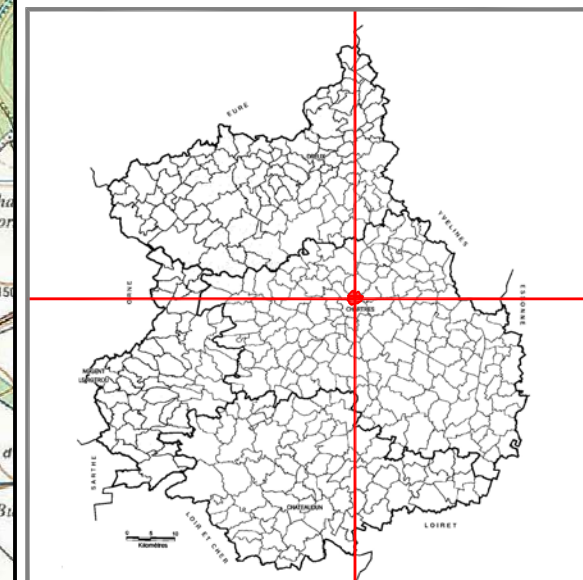




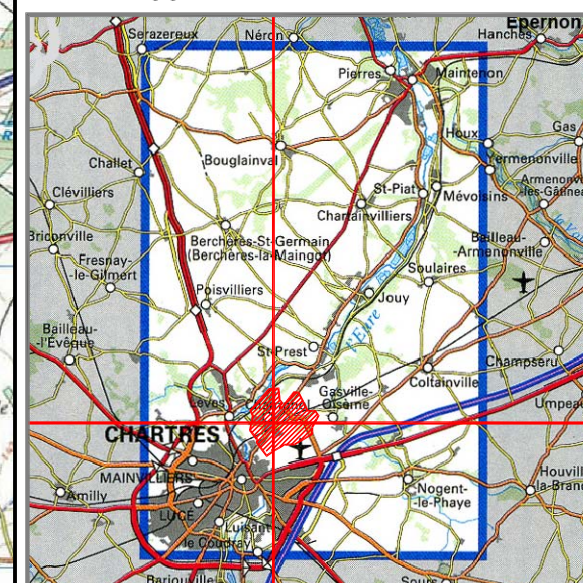
LEGENDE

Situation de la commune
de Champhol

Département d'Eure et Loir (28)



Agglomération de Chartres



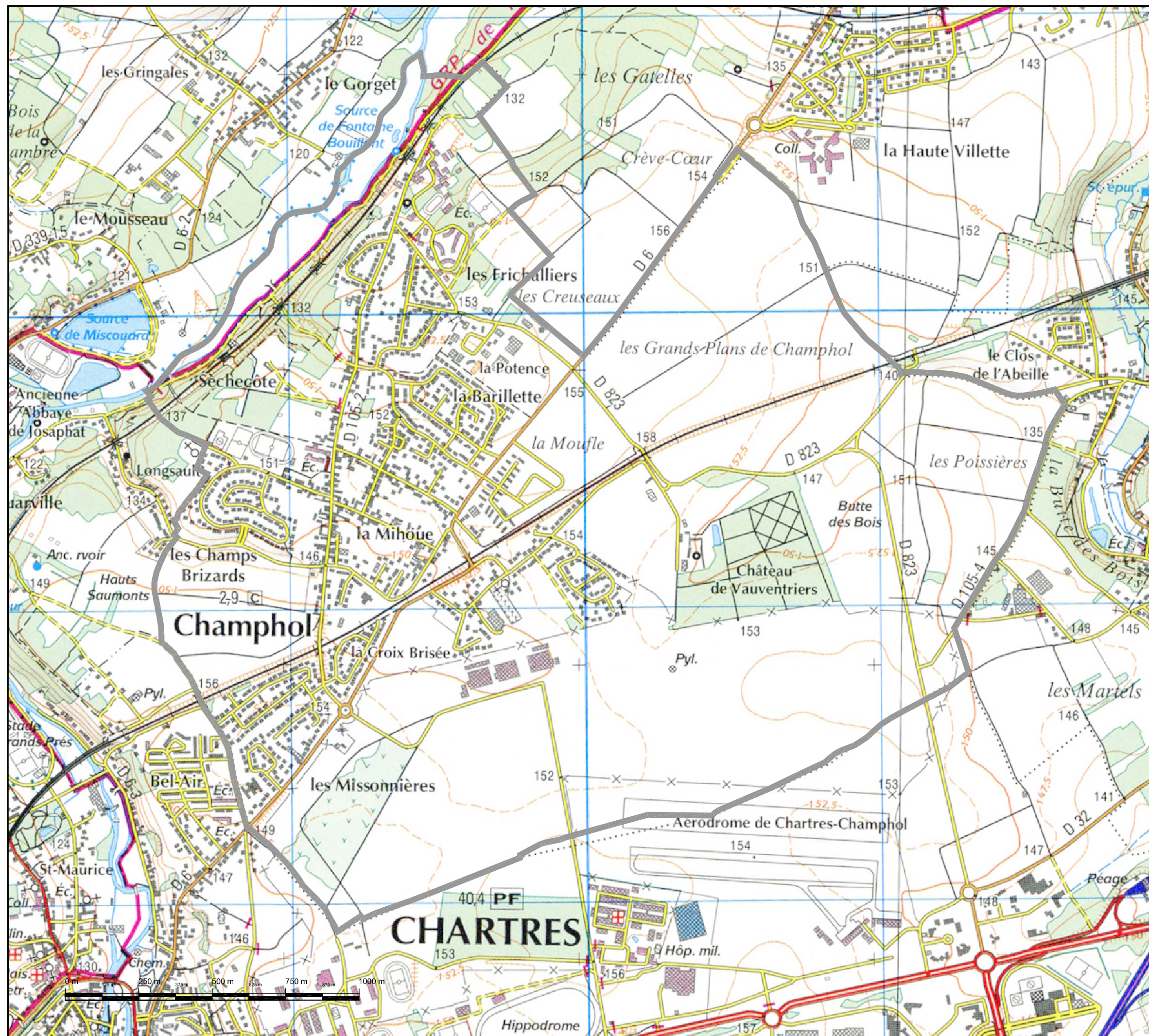
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Situation dans l'agglomération
Chartraine

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





L E G E N D E		
Situation de la commune de Champhol		
Département d'Eure et Loir (28)		
Agglomération de Chartres		
Département d'Eure et Loir Commune de CHAMPHOL Plan Local d'Urbanisme		
Situation		
Rapport de présentation		
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement 12 rue des Clères - 28030 Chartres Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45 Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr		

1.3 Les acteurs locaux

1.3.1 Chartres Métropole

Champhol est également l'une des communes de Chartres Métropole.

Composé initialement de 7 communes, le périmètre de Chartres Métropole a été étendu au 1^{er} janvier 2011, avec la fusion de trois structures intercommunales portant à 32 le nombre de communes. Depuis le 1^{er} mars 2012, ce périmètre a été élargi à 42 communes, ce qui représente un peu plus de 118 000 habitants. A compter du 1^{er} janvier 2013, l'établissement public comptabilisera 47 communes, épousant ainsi le périmètre du SCoT.

Les principales missions de Chartres métropole :

- Aide au développement et à l'implantation des entreprises
- Gestion des zones d'activités économiques
- Aménagement du territoire
- Organisation des transports urbains
- Production et distribution d'eau potable, traitement des eaux usées
- Collecte, traitement et valorisation des déchets
- Programme Local de l'Habitat
- Mise en œuvre du Plan Vert
- Entretien de l'Eure et de ses affluents
- Politique de la Ville
- Gestion d'équipements communautaires...

Les compétences de Chartres Métropole :

Chartres Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires et les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement, ainsi que les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération.

Les compétences obligatoires

Elles répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire et sont au nombre de cinq

- en matière de développement économique :
 - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire,
 - Actions de développement d'intérêt communautaire
- en matière d'aménagement de l'espace communautaire :
 - Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
 - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
 - Organisation des transports urbains ;
- en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire
 - Programme local d'habitat
 - Politique du logement, notamment du logement social d'intérêt communautaire et actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
 - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;
- en matière de politique de la ville dans la communauté
 - Dispositif contractuel de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- lutte contre l'incendie et secours

Les compétences optionnelles

- Assainissement
- Eau
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - Lutte contre la pollution de l'air
 - Lutte contre les nuisances sonores, collecte, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

Les compétences facultatives

- aménagement et gestion des aires de stationnement des gens du voyage ;
- élaboration et mise en œuvre du plan vert ;
- entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération ;
- participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray ;
- études concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire de l'agglomération ;
- construction et gestion d'un complexe aquatique avec patinoire et soutien aux associations liées à cet équipement.

Carte de CHARTRES MÉTROPOLE

Communes membres de Chartres Métropole

Source : Chartres Métropole



1.3.2 Le Syndicat d'Electricité Intercommunal du Pays Chartrain

Crée en 1922, ce syndicat assure la distribution, la fourniture et l'éclairage public dans 71 communes de l'Eure et Loir.



1.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T)

Le Schéma de COhérence Territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le SMEP (syndicat mixte d'études et de programmation). Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le SCoT de l'Agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le SMEP. Ce document est applicable depuis juillet 2006. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Le principe du respect de l'environnement, vise à assurer dans le cadre du SCoT « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature* » article L.121-1.

La notion de compatibilité expliquée (Source : Guide su SCOT, SMEP, 2007)

À la différence des PLU, le SCOT ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un PLU s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un SCOT s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Plus les orientations du SCOT sont précises, plus la différence entre compatibilité et conformité est ténue. Lorsque les auteurs du SCOT ont choisi une rédaction souple, la marge de manœuvre est d'autant plus grande pour apprécier jusqu'à quel degré de détails le SCOT doit être respecté.

La compatibilité apparaît comme une notion souple inspirée du souci de ne pas remettre en cause l'économie générale du SCOT sans pour autant figer le détail de sa réalisation. Il est généralement admis qu'est compatible avec un SCOT tout projet qui ne présente pas de contrariété majeure avec l'une des orientations du SCOT. On peut donc s'éloigner du SCOT mais pas le contrarier. [...]

Les projets qui doivent être directement compatibles avec le SCOT

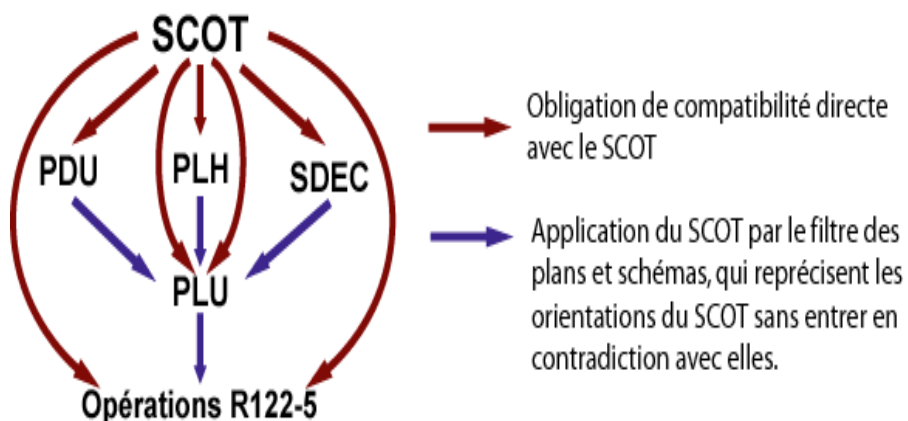
L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme énumère les documents de planification, les opérations d'urbanisme et autres projets qui doivent être compatibles avec le SCOT:

- ➔ les programmes locaux de l'habitat,
- ➔ les plans de déplacements urbains,
- ➔ les schémas de développement commercial,
- ➔ les plans locaux de l'urbanisme,
- ➔ les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- ➔ les cartes communales,
- ➔ les opérations foncières et les opérations d'aménagement énumérées à l'article R.122-5,
 - 1° les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - 2° les zones d'aménagement concerté,
 - 3° les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5000 m²,
 - 4° la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 ha d'un seul tenant.
- ➔ les autorisations d'exploitations commerciales soumises en Cdec.

Il convient donc d'attirer l'attention des maires sur le fait que le SCOT ne s'oppose pas uniquement aux plans et schémas (programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains, plans locaux d'urbanisme, schémas de développement commercial). Il est également directement opposable aux opérations citées à l'article

R.122-5 : notamment, toutes les zones d'aménagement concerté doivent être compatibles avec le SCoT, ainsi que les lotissements et les permis de construire lorsque la surface créée est supérieure à 5000 m² de surface hors œuvre nette.

Schéma d'applicabilité du SCOT



Localement, le SCoT est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui. Mais la loi a aussi fait en sorte que tous les documents d'urbanisme, les plans et schémas soient compatibles entre eux, pour une meilleure cohérence juridique. [...]

Le SCoT assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du SCoT (chapitre 112) :

« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...).

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le SCOT implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les coefficients d'occupation du sol, les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Surface consommée pour environ 30 logements

0,4 ha		En petit collectif (environ 70 logements par ha)
1,2 ha		En individuel dense avec conception d'ensemble par un promoteur (20 à 30 logements par ha)
3 ha		En individuel en lotissement (environ 10 logements par ha)
6 ha		En individuel libre (environ 5 logements par ha)

Source : CERTU - DDE Haute Savoie - CETE de Lyon, *La densité des formes du développement résidentiel*

Sur l'Agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface.

[...]

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait SCoT, chapitre 111 :

« L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75% à l'intérieur de l'Agglomération et 25% sur le reste du territoire. »

L'enjeu majeur fixé par le PADD est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'Agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'Agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait SCOT, chapitre 111 :

« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir. Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

Le SCOT a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du SCOT.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par

une croissance de 8% sur l'Agglomération et de 8% sur le territoire rural.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

1) Parce que le SCOT envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le SCOT envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'Agglomération et le territoire rural.

Le SCOT autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants (le principe de densification des tissus urbains existants est expliqué dans la fiche 2).

2) Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'Agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le SCOT ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'Agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :
« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les

réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)

L'enjeu est **d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension**, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'Agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le SCOT a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...]

2. Histoire locale

Genèse du nom de CHAMPHOL

Campus Fauni, apparu vers 930, demeure la plus ancienne forme du nom Champhol. D'après l'abbé Villette, signifie « campagne de Faunus ». *Faunus* s'apparente au verbe *Favere*, être favorable. D'autre part, *Fauni* représente la divinité latine des champs et des forêts, ainsi que le compagnon des bergers. Il favoriserait donc la croissance, protégerait les bestiaux, les défendrait des loups, et de ce fait améliorerait les cultures.

En 986, on appelle le village *Campus Follis*. D'après le professeur Albert DAUZART, qui occupa en Sorbonne la chaire de toponymie (science des noms de lieux), la signification de Champhol serait à rapprocher de « champ d'herbe folle », folle avoine poussant dans une campagne peu fertile.

A la fin du premier millénaire, les religieux de l'abbaye de Saint-Père de Chartres étaient les seigneurs de Champhol. En 1077, le moine Paul, recopie et regroupe dans un cartulaire les possessions de son abbaye où est mentionné pour la première fois le nom du village.

En 1214, dans le contrioire de l'abbaye de Josaphat, on voit apparaître l'appellation de « Champ Fou ». En 1314, la « mérie de Champfoul » dépendait de Saint-Prest. On ne trouve le nom de « Chamfol » qu'en 1495 dans les archives de léproserie de Beaulieu. En 1615, on trouve le nom de la paroisse de Saint-Denis de Champhol, Saint-Denis étant le patron de la paroisse. C'est la première fois qu'apparaît l'orthographe actuelle du nom du village.

L'histoire locale de la commune

Sous l'ancien Régime, la paroisse de Saint-Denis de Champhol comprenait le bourg de Saint-Denis et ses hameaux de Sèhecôte, Vauventriers et de Fontaine Bouillant.

Le hameau de la Mihoue qui sera rattaché ultérieurement à la commune fut créé en 1550 (première maison construite au mois d'août

ou pendant la moisson d'après Pierre Genin, secrétaire de la mairie en 1877).

Suite à la création du département de l'Eure-et-Loir par le décret du 26 Février 1790, la commune de Champhol est créée à son tour par un décret de l'Assemblée Nationale Constituante le 27 Avril 1791. Le hameau de la Mihoue qui faisait partie de la paroisse Saint-Maurice de Chartres est rattaché à la paroisse de Saint-Denis de Champhol alors forte de 232 habitants pour former la commune de Champhol. Le village compte ainsi 455 habitants au premier recensement communal de janvier 1794 de l'an II de la République.

La commune se divisait en deux parties : d'une part, le plateau occupé par des cultures céréalières, d'autre part les vallées sèches et leurs versants plantés de vignes travaillés à la houe.

En 1809, à l'époque de l'établissement du premier cadastre communal, le vignoble champholois, malgré son déclin couvrait encore une surface de 85 hectares. Le vin de Sèhecôte était connu dans le département comme l'un des meilleurs.

En 1858, le dimanche 15 Août, jour de la fête annuelle de l'empereur, un incendie détruisit entièrement le hameau de la Mihoue et partiellement celui de Sèhecôte. 71 maisons furent dévorées par le feu et 3 personnes périrent. À cette époque (1861), la population était de 414 habitants.

L'évolution de CHAMPHOL au cours du XX^{ème} siècle.

L'électricité est installée au village dès 1924. Les rues ne seront faiblement éclairées que par 13 points lumineux en 1935. La même année, les rues reçoivent leur nom officiel, les maisons leur numéro. La première cabine téléphonique publique est mise en service au Café Duval en 1936. La mairie sera dotée du téléphone en 1947. La distribution sous pression d'eau potable est effective en 1936. En 1938, une seconde classe à l'école est créée. À titre comparatif, en 2005, les petits champholois sont accueillis dans 16 classes, 11 en élémentaire et 5 en maternelle.

En 1915, l'école des pilotes militaires ouvrait ses portes à CHARTRES, la base 122 était née. Le camp d'aviation est créé en 1922. Avec

l'arrivée du 22^{ème} régiment d'aviation en 1923 sur le plateau de Champhol, une 1^{ère} tranche de 67 hectares, parmi les meilleures terres, sera accaparée par les autorités militaires. En 1936, Champhol perd de nouveau 45 hectares. Durant les 4 années d'occupation, la base verra sa superficie s'agrandir, pour atteindre plus de 200 hectares. En 1950, quelques terrains de qualité médiocre ont été rendus à la commune pour une superficie de 20 hectares. La base aérienne 122 sera définitivement fermée en juillet 1997. Les 3 hangars d'aviation encore existants en 2002, non loin de l'église, furent en partie construits dans les années 1935-1938.

Le village est investi dès le 17 juin 1940 par l'armée allemande. Le camp d'aviation occupé sert de base de départ pour des bombardements sur l'Angleterre. En représailles, les forces alliées bombardent le camp d'aviation et son environnement stratégique. 3000 bombes tombent sur le territoire de la commune (hors camp d'aviation) et causent des dégâts considérables. 30 maisons sont entièrement détruites, 43 inhabitables, 58 endommagées, soit la totalité de l'habitat communal. A la suite du bombardement du 26 mars 1944, la majorité de la population quitte la commune. En avril 1944, il ne reste plus que 34 habitants, la plupart résidant à Sèhecôte. L'école et les services de la mairie se replient sur Saint-Prest. Le 1^{er} septembre 1944, les bureaux de la mairie sont réinstallés à la Mihoue.



Enfin, la ligne de chemin de fer Paris-Chartres par Gallardon se voulait ultramoderne. Ne comportant pratiquement pas de passage à niveau, les travaux gigantesques s'étalèrent sur plus de 30 ans, sans être

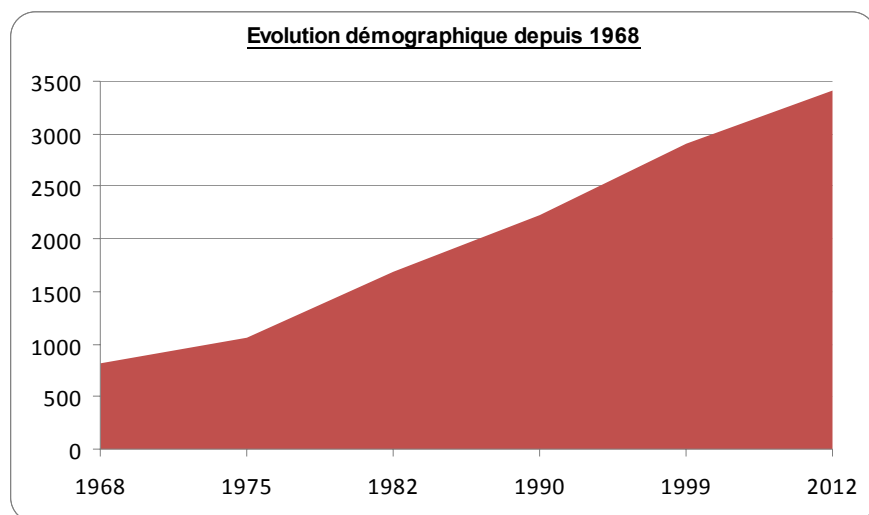
totallement terminés. Son activité restreinte en voie unique ne dura 9 années que, du 15 mai 1930 au 1^{er} août 1939. Mais Champhol posséda sa gare.

3. Caractéristiques socio-économiques

3.1. Caractéristiques générales de la population

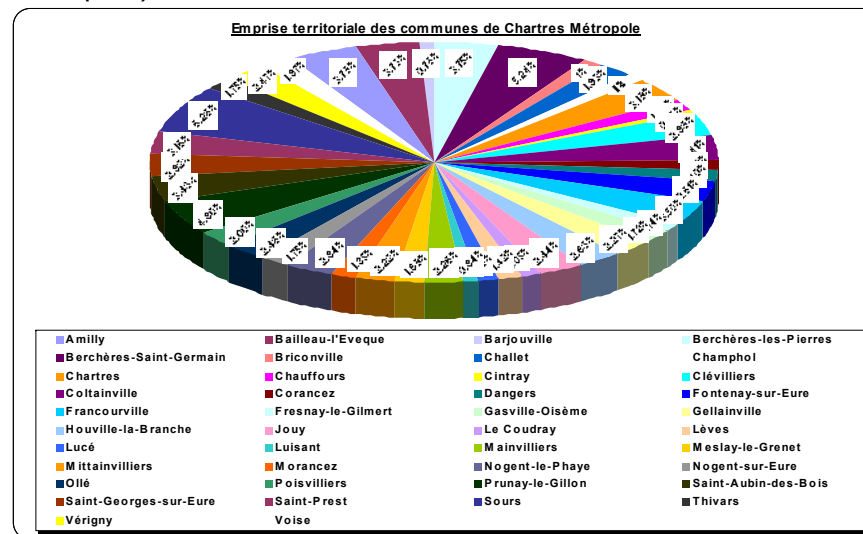
3.1.1 Evolution de la population locale

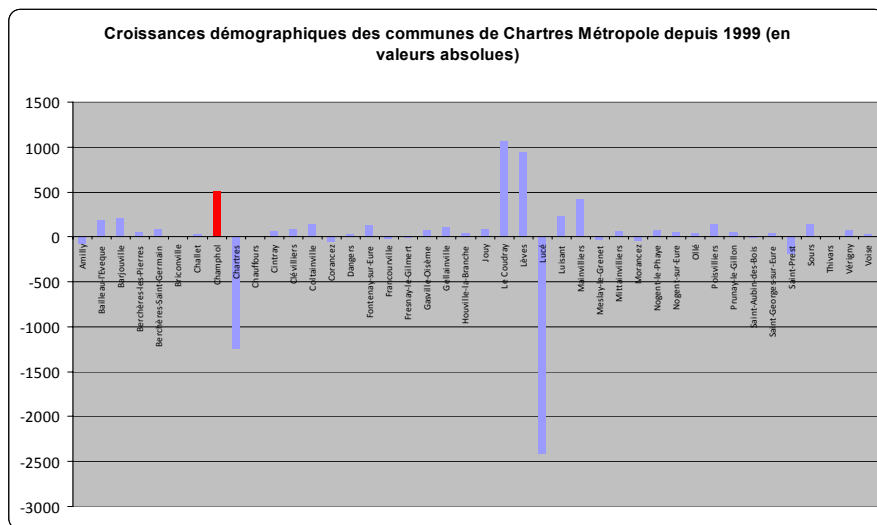
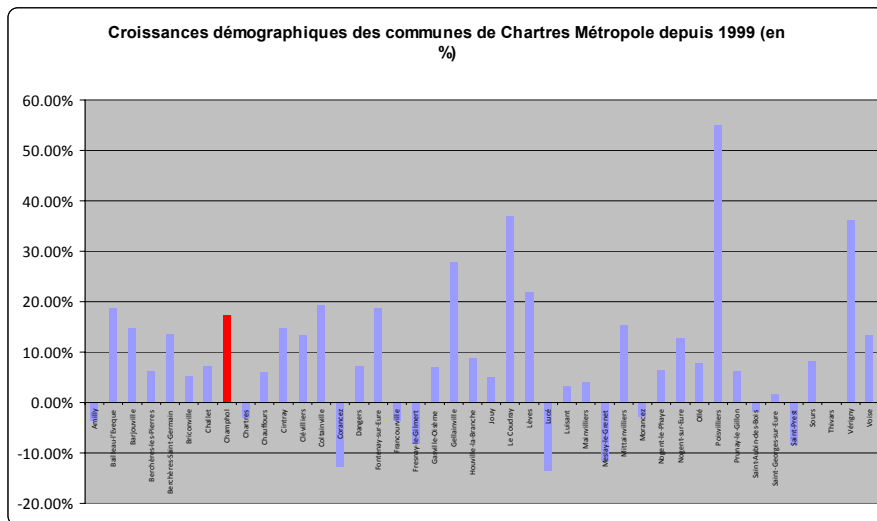
En 2012, la commune de Champhol compte 3408 habitants, contre 2901 habitants en 1999 (source INSEE Recensement de la population 2008), soit une densité de 635 habitants au km².



Cette densité est largement supérieure à Chartres Métropole dont la densité est estimée à 218 habitants au km², mais aussi à la moyenne départementale (71 habitants au km²). Cette caractéristique s'explique par l'attrait que suscite la commune à l'échelle de la communauté d'agglomération. En effet, les effectifs démographiques représentent 3% de la population de Chartres Métropole. De plus, Champhol est une des communes de la communauté d'agglomération dont la croissance a été l'une des plus importantes depuis 1999 (+17.48%). En valeurs absolues, la commune enregistre une augmentation de 507 personnes entre 1999 et 2012. De fait, Champhol se positionne comme l'une des

communes (derrière Le Coudray + 1066 personnes et Lèves + 940 personnes) les plus attractives de la communauté d'agglomération. Inversement, l'emprise territoriale est l'une des plus petites de l'établissement public (5.37km² soit 1% du territoire de Chartres Métropole).





Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

A partir de 1982, la dynamique démographique de la commune se définit par des taux de croissance moyen annuel moindres (+3.99%/an entre 1982 et 1990, +3.31%/an entre 1990 et 1999, +1.34%/an entre 1999 et 2012). Cet enrayement de la croissance est à relativiser dans la mesure où l'apport démographique entre les périodes intercensitaires demeure important (+541 personnes entre 1982 et 1990, + 666 personnes entre 1990 et 1999, +507 personnes entre 1999 et 2012).

- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

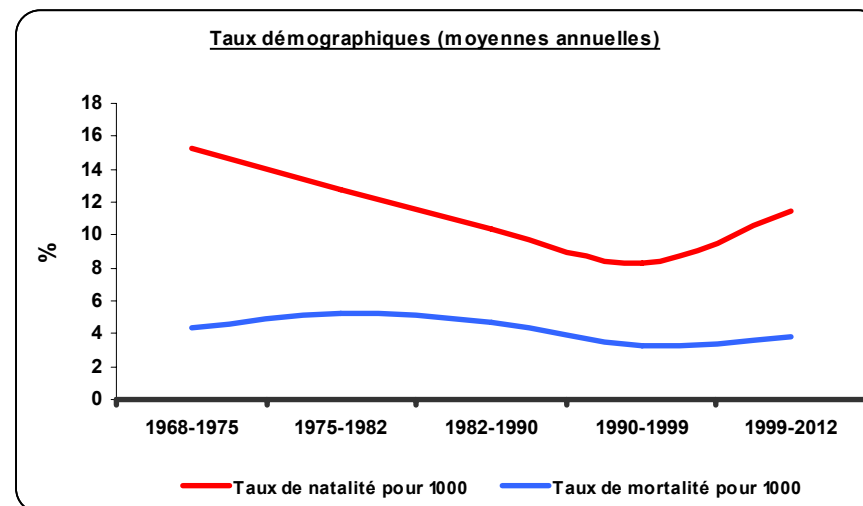
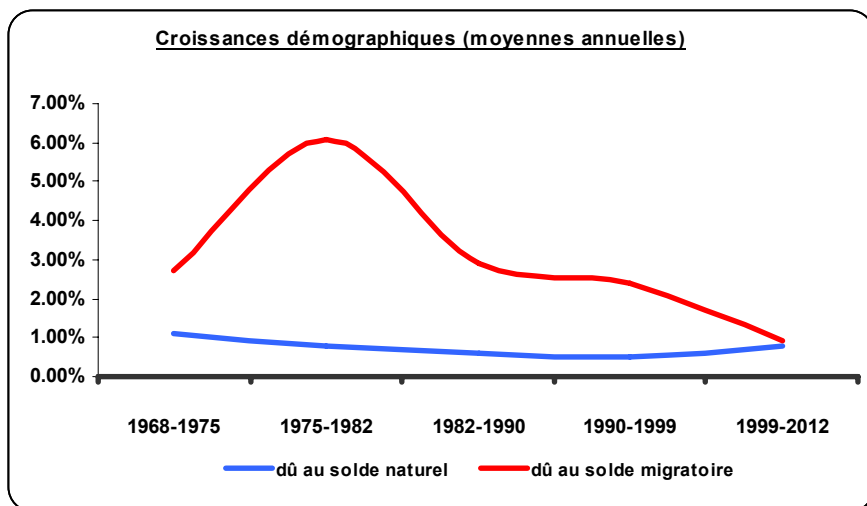
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année

Jusqu'à aujourd'hui, la progression de la population est entretenue par des soldes migratoire et naturel positifs. Ainsi, la croissance de la population de Champhol est due à l'attrait que la commune éveille (solde migratoire) mais aussi par la présence de jeunes ménages (solde naturel).

Globalement, le solde naturel est resté constant depuis 1968. Entre 1982 et 1999 la baisse du taux de natalité a entraîné un ralentissement du solde naturel. Cette baisse relative a largement été

compensée par un solde migratoire conséquent (+2.90% entre 1982 et 1990 / + 2.40% entre 1990 et 1999).

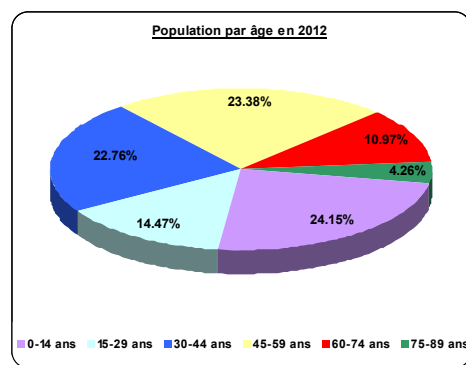
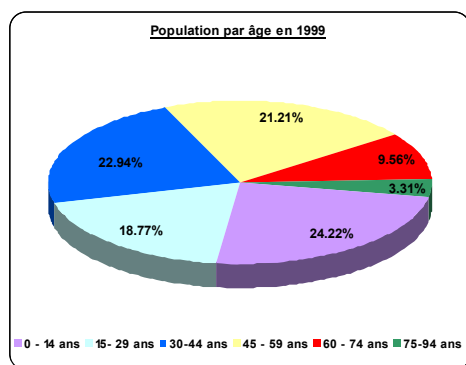
Depuis 1999, la commune fait preuve d'un dynamisme démographique entretenu à part égale entre le solde naturel (+0.8%/an) et le solde migratoire (0.9%/an).



Corolaire du solde naturel, la répartition par tranche d'âge de la population, eu égard au dernier recensement, montre une légère amorce du vieillissement de la population. En effet, les tranches 0-14 ans et 15-29 ans qui représentaient 42.99% de la population totale en 1999, représentent actuellement 38.62% des effectifs. La tranche des 45-59 ans représente désormais 23.38% de la population contre 21.21% en 1999. L'augmentation la plus significative dans la structure de la population reste la part des plus de 60 ans qui entre 1999 et 2012 est passée de 12.87% à 15.23%.

Néanmoins, ce vieillissement est à relativiser puisque la classe d'âge des 0-14 ans représente près du quart (24.15%) de la population. Cette tendance met en avant le caractère familial qu'inspire la commune et l'attrait que provoque Champhol sur les jeunes ménages.

Au niveau de la répartition par sexe, on note que les hommes restent majoritaires dans la structure de la population et que cette tendance s'amointrit légèrement avec le temps (51.01% en 1999 contre 50.92% en 2012).



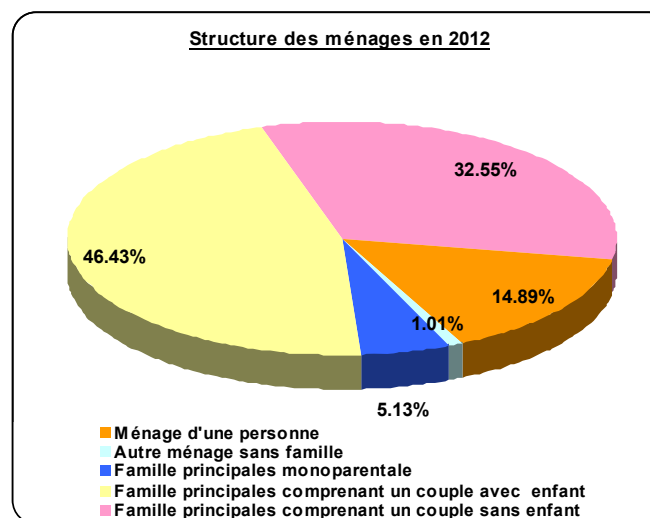
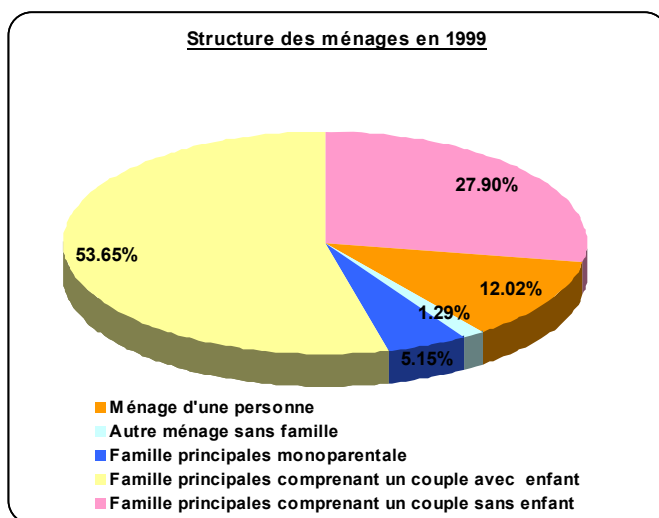
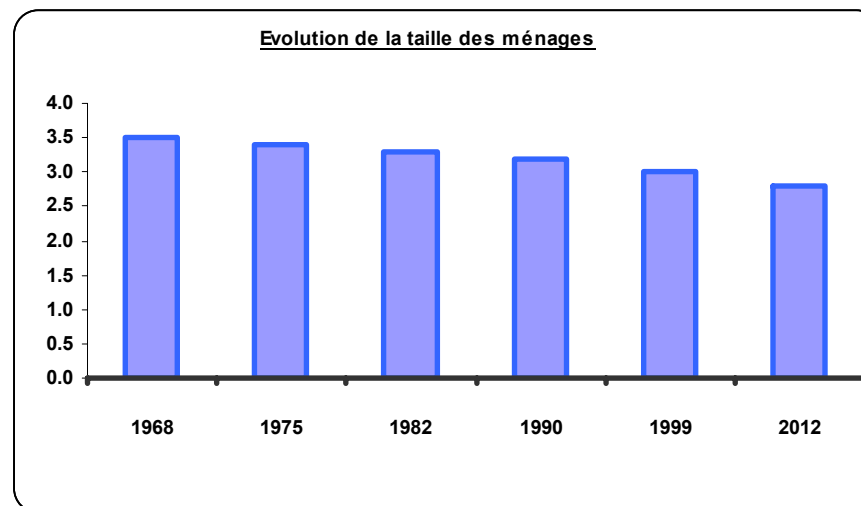
3.1.2 Structure des ménages

Entre 1999 et 2012, le nombre de ménages a augmenté de 27.5% pour atteindre 1189 ménages, alors que la population sur la même période a augmentait de +17,48%.

Parallèlement, la taille moyenne des ménages s'amointrit. Cette baisse est un phénomène national traduisant les notions de décohabitation et de desserrement des familles.

La taille moyenne des ménages en 2012 est de 2.8 personnes par foyer, contre 3 en 1999. Ce taux reste supérieur à la moyenne départementale de 2,5 personnes par foyer.

La structure des ménages a quelque peu évolué avec le temps. En effet, si les catégories « familles principales monoparentales » et « familles principales comprenant un couple avec enfant » présentent de légères fluctuations, les ménages composés uniquement d'un couple et les ménage d'une personne connaissent depuis 1999 une augmentation notable de leur représentativité dans la structure des ménages.



3.2 La population active

3.2.1 Composition de la population active

Avec 1595 actifs recensés en 2012, la population active de Champhol revêt différentes caractéristiques.

Tout d'abord, bien que tous les secteurs d'activités économiques soient représentés au sein de la population active, il existe certaines disparités.

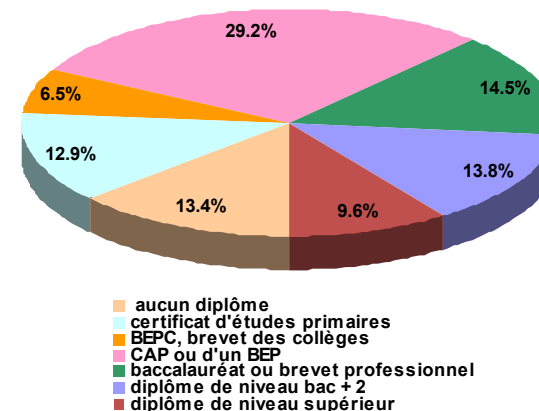
Globalement, le secteur tertiaire regroupe près des trois quarts de la population active. Ce secteur d'activités recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Il est à noter que la part des actifs exerçant dans ces domaines d'activités a légèrement diminué depuis 1999. Cette baisse s'est réalisée au profit des secteurs industriel et de la construction.

Il convient de prendre en considération la baisse notable du nombre d'actifs exerçant dans le secteur agricole, qui en l'espace de 13 ans (1999-2012) a diminué de moitié.

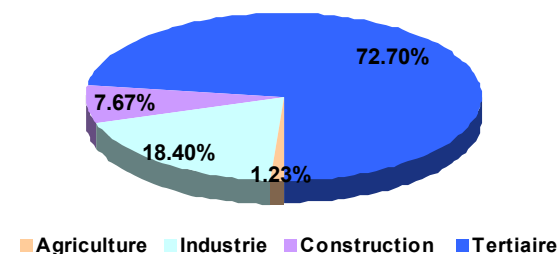
La structure de la population active est largement motivée par le niveau d'études atteint. 29.2% des actifs ont un CAP ou BEP et 13.4% n'ont aucun diplôme. Cependant, 23.4% des actifs ont suivi un cursus bac +2 et au-delà.

Il résulte de cette tendance une large représentation des catégories d'employés et professions intermédiaires.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2012



Population active ayant un emploi selon le secteur d'activité en 1999



3.2.2 Population active et mobilité

14.86% de la population active de Champhol exercent leur profession sur le territoire communal. En 1999 ce taux d'activité était de 13.76%. Ce taux d'activité est en deçà de la moyenne départementale puisqu'en 2012, 26.9% des actifs d'Eure-et-Loir exercent leur profession dans leur commune de résidence.

Au plan régional ce taux atteint 33,4%.

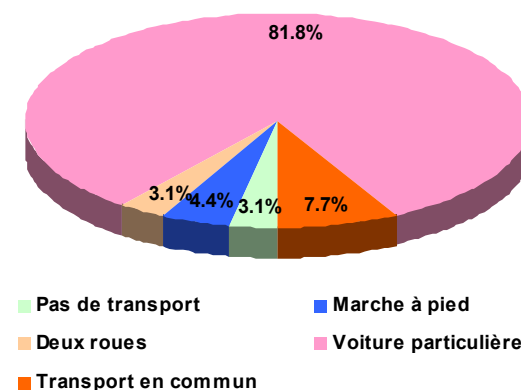
De fait, cette statistique met en avant le développement de l'activité locale. Néanmoins l'essentiel des actifs de Champhol exercent encore leur activité dans les bassins d'emplois du département, principalement au niveau de l'agglomération chartraine et dans une moindre mesure sur Maintenon (74.64% en 1999 contre 70.41 en 2012).

La position de la commune eu égard au bassin d'emplois francilien conduit les actifs au-delà des limites de l'Eure et Loir. De la sorte, en 2012, 14.73% des actifs exercent leur profession au-delà des limites départementales.

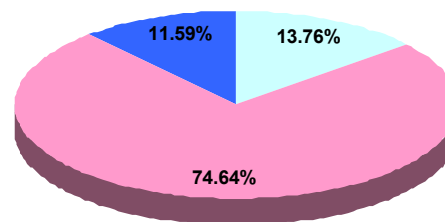
La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. Ainsi en 2012, plus de 8 actifs sur dix utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. La proximité des gares de Chartres et de Saint-Prest permettent à 7.7% des actifs de rejoindre leur lieu de travail en transport en commun.

Enfin 3.1% des actifs n'ont recours à aucun transport (commerce/habitat, télétravail...).

Mode de transport des actifs ayant un emploi en 2012

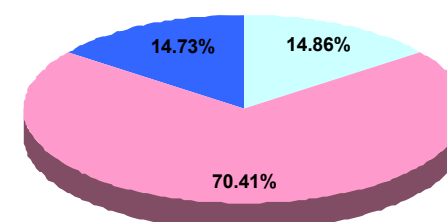


Lieu de travail en 1999



à Champhol
dans une autre commune d'Eure et Loir
dans un autre département

Lieu de travail en 2012

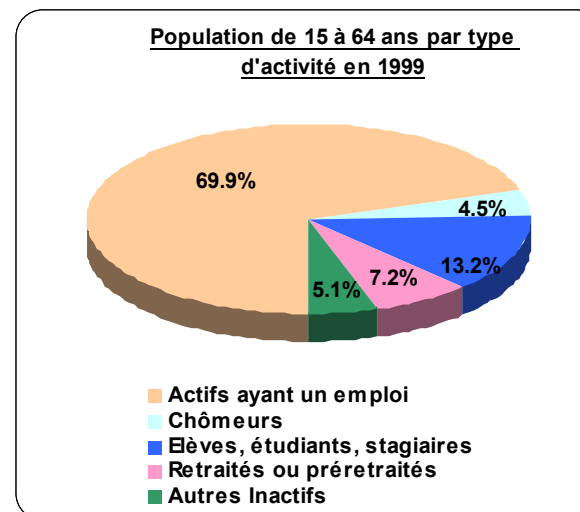
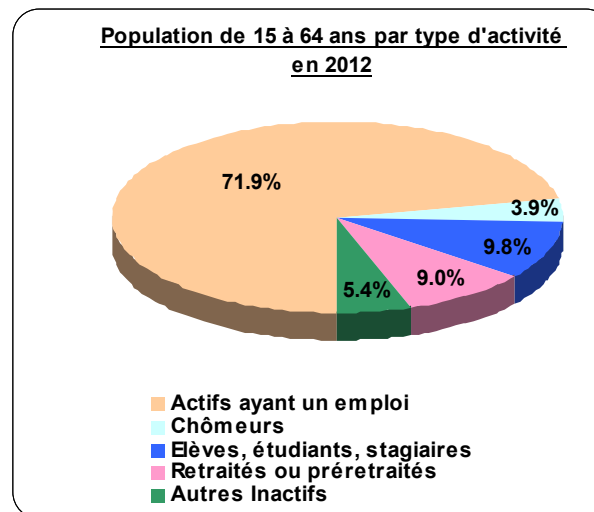
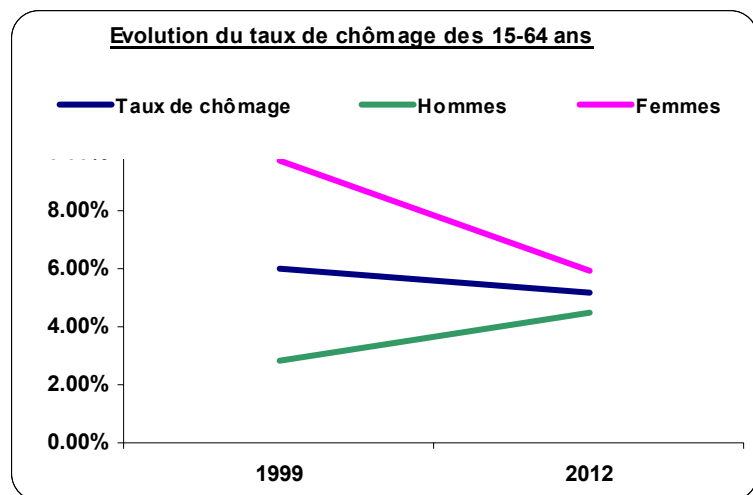


à Champhol
dans une autre commune d'Eure et Loir
dans un autre département

3.2.3 Population active et chômage

Avec un taux de chômage de 5.20% en 2012, Champhol se positionne en deçà de la moyenne régionale de 7.60% et de la moyenne régionale (7.50%).

En 2012, le chômage touche toujours plus les femmes que les hommes, puisque 5.9% des actives sont à la recherche d'un emploi. Cependant, le chômage diminue ostensiblement chez les femmes (9.70% en 1999 contre 5.90% en 2012), alors que la différence est moindre chez les hommes (2.80% en 1999 contre 4.50% en 2012). (55.4% des chômeurs sont des femmes).



3.3 Le logement

3.3.1 La dynamique de construction de logements

La commune dispose d'un parc de logements constitué de 97,77% de résidences principales.

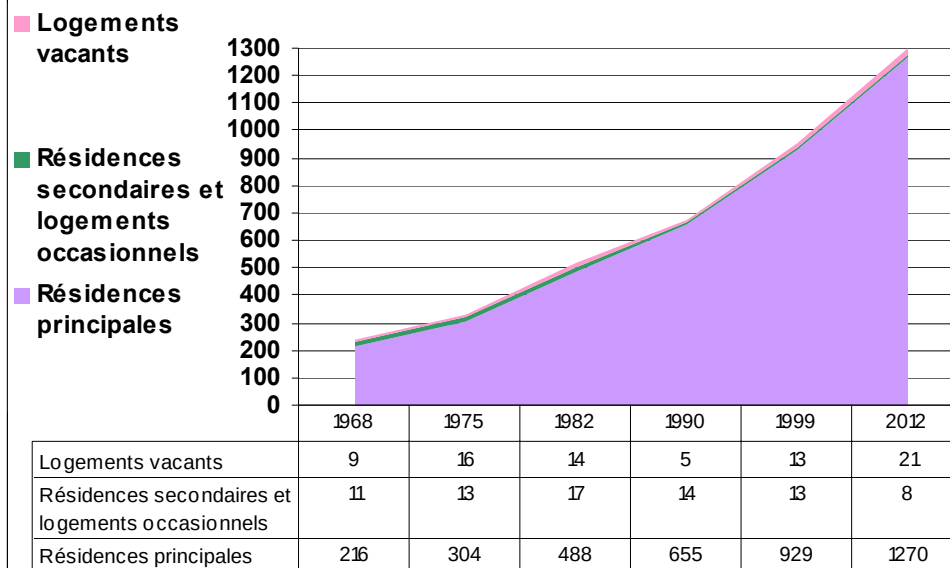
On constate que le nombre de logements sur la commune a considérablement augmenté depuis 1968. Cette évolution est venue en réponse à la dynamique démographique que connaît la commune depuis cette époque.

Entre 1999 et 2012, la dynamique de construction de logements sur Champhol se poursuit progressivement. Le parc a atteint 1299 logements actuellement contre 929 en 1999, soit une augmentation de 36% sur cette période.

Le logement à Champhol présente pour autre caractéristique la faiblesse du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Les résidences secondaires en 2012 représentent 0.62% du parc de logements et le nombre de logements vacants est stable depuis la fin des années 90 (1.36% en 1999 et 1.62% en 2012).

Entre 1999 et 2012, on dénombre 341 nouvelles résidences principales sur le territoire communal. Ce chiffre est sensiblement équivalent au rythme de construction enregistré sur la même période (+344 logements). Par conséquent, on constate d'une part que l'augmentation des logements se manifeste essentiellement par la construction neuve et d'autre part d'une mutabilité limitée au sein du parc.

Evolution du nombre de logements depuis 1968



3.3.2 L'importance des logements individuels

Sur l'ensemble du parc de logements de Champhol en 2012, 95.28% sont des maisons individuelles.

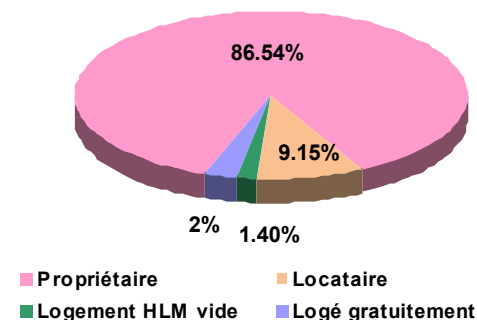
Le type d'habitat a quelque peu évolué depuis 1999. En effet, la proportion d'appartements dans le parc de logements est passée de 5.29% en 1999 à 4.72% en 2012.

Le mode d'habitat « maison » s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 81.07% des Champholois sont propriétaires de leur résidence principale en 2012. Une des spécificités du parc de logements à Champhol est la diminution relative du nombre de propriétaires. En effet, en 1999, 86.54% des Champholois étaient propriétaires de leur résidence principale. Cette évolution résulte des mesures visant à garantir une offre de logements sociaux au sein du parc. Alors qu'en 1999 les logements sociaux représentaient 1.40% de l'ensemble du parc, en 2012 cette même offre est de 6.42%.

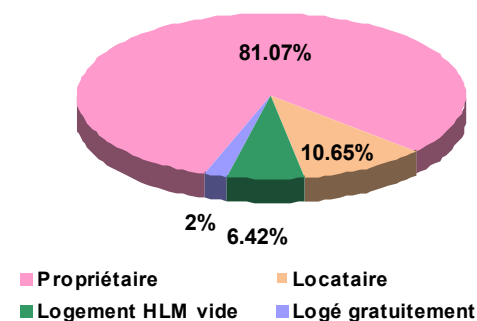
Au sein de l'offre locative, le logement social est important puisqu'en 2012, 37.6% du parc locatif est du logement social.

La structure des ménages développée dans les paragraphes précédents amène indubitablement à définir la taille des résidences principales. Ces dernières sont majoritairement de grande taille puisque 64.55% des résidences principales sont constituées de 5 pièces ou plus. La tendance reste sensiblement la même depuis 1999 où cette proportion était identique.

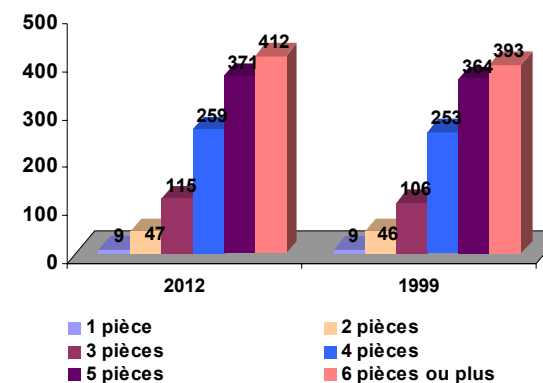
Résidences principales selon le statut d'occupation en 1999



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2012



Evolution de la taille des résidences principales



3.3.3 Période de construction

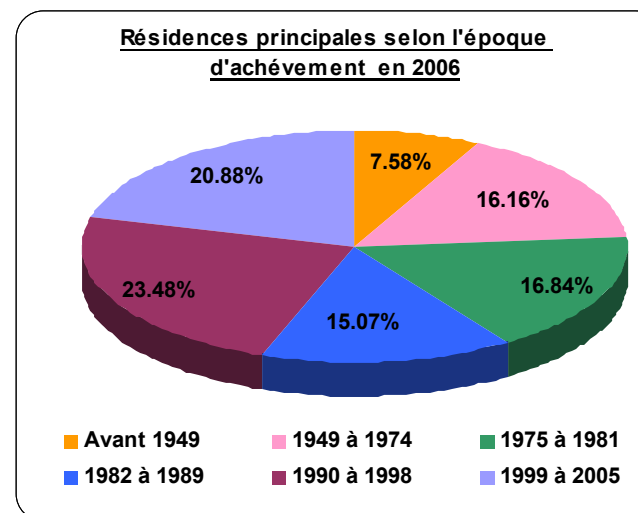
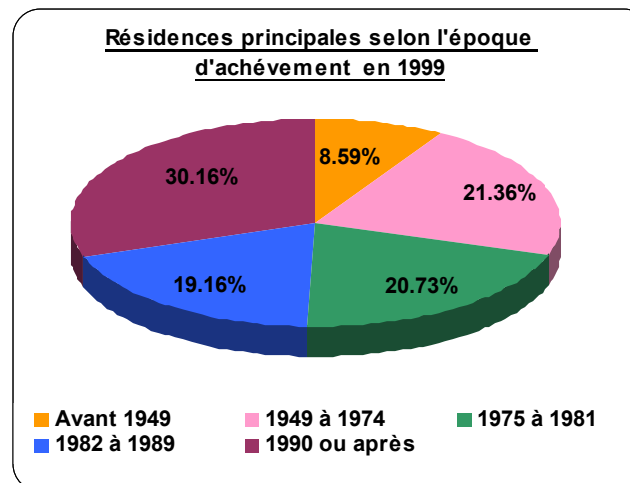
L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.

En 1999 et 2006, moins de 10% des résidences principales (respectivement 8.59% en 1999 et 7.58% en 2006) de Champhol datent d'avant 1949. En effet, c'est après cette période que Champhol a connu un développement démographique important.

Ainsi, la période de construction des résidences principales est à mettre en relation avec les différentes périodes de développement démographique que connaît la commune depuis 1968.

Globalement, au regard des données concernant la date d'achèvement des constructions, on constate que l'augmentation de logements se manifeste essentiellement par la construction neuve.

Le parc de logements champholois est très récent, puisque 20,88% des logements ont été construits entre 1999 et 2005.



3.3.4 Caractéristiques du logement champholois

En matière de confort, on peut constater que les équipements présents dans les résidences principales restent constants et que les variations enregistrées entre 1999 et 2012 sont liées à l'augmentation de résidences principales durant cette période.

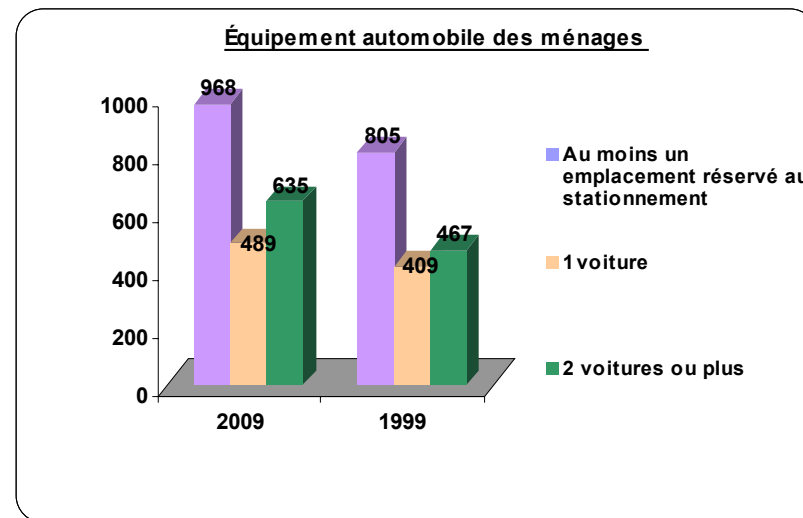
Voiture et stationnement.

Le stationnement et le nombre de véhicules par ménages sont des données qu'il convient d'appréhender. Comme nous l'avons précédemment vu, le recours à l'automobile dans les déplacements domicile – travail est un phénomène omniprésent dans la vie des Champholois. Par conséquent, au même titre que la plupart des communes françaises, l'utilisation de l'automobile conditionne, pour partie, le fonctionnement communal.

Ainsi sur les 1189 ménages que compte la commune en 2012, 6.4% d'entre eux ne disposent pas de voiture. En 2012, 41 % des ménages sont équipés d'une voiture, et 53.4% des ménages sont dotés d'au moins 2 voitures. Si par rapport à 1999, on note que le taux d'équipement reste constant, il apparaît que le nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus est en constante augmentation (53.4% en 2012 contre 50.1% en 1999)

Outre les différences qui peuvent exister au sein de la structure sociale de la population, ce taux d'équipement amène à s'interroger sur les possibilités de stationnement. En toute logique, l'existence d'un ou plusieurs emplacements destinés au stationnement est indubitablement liée à la taille du logement.

Compte tenu du nombre important de grands logements (86% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus), 81.5% des ménages disposent d'un emplacement pour la voiture.



4. Les réseaux techniques communaux

4.1 L'alimentation en eau potable

Production

Les ressources :

Eau de l'Eure

L'eau de l'Eure est prélevée par le biais d'un poste équipé d'une prise d'eau avec dégrilleurs automatiques et de groupe électropompes pour le refoulement des eaux brutes jusqu'à l'usine de traitement rue des réservoirs à Chartres. Le prélèvement d'une capacité de 400 à 800 m³ / heure s'effectue au niveau de la rue des trois ponts à Chartres. Une station de surveillance est implantée en amont de la prise d'eau pour s'assurer de façon continue de la qualité de l'eau.

Eau du forage

Forage S1 (La Saussaye à Sours) :

Le forage de la Saussaye (S1) qui se situe à proximité du lycée agricole de la Saussaye sur la commune de Sours, le long de la RN 154. Sa capacité horaire varie de 200 à 450m³ / heure, soit 9 000m³ par jour. L'eau y est traitée par une unité de dénitratisation mise en service en janvier 2006 à raison de 120m³ / heure. Le fonctionnement de cet équipement n'est pas continu puisqu'il s'adapte aux prélèvements effectués.

Forage F2 (Lieu dit « Lièvreuille » à Francourville) :

Le prélèvement s'effectue dans la nappe de la craie. Le dbit instantané du prélèvement n'excède pas 190 m³/h. La durée maximale de pompage en continu est fixée à 20 heures. Le volume annuel prélevé n'excède pas 1 387 000 m³.

L'eau est conforme aux limites et références de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'eau prélevée est chlorée avant la mise en distribution.

Forage F3 (Lieu dit « Vers le Ménil » à Prunay le Gillon) :

Le prélèvement s'effectue dans la nappe de la craie. Le dbit instantané du prélèvement n'excède pas 70 m³/h. La durée maximale de pompage en continu est fixée à 20 heures. Le volume annuel prélevé n'excède pas 511 000 m³.

L'eau est conforme aux limites et références de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'eau prélevée est chlorée avant la mise en distribution.

- L'eau des forages F2 et F3 utilisés seuls, ensemble ou avec l'eau du forage S1 est dirigée directement vers les réservoirs des Comtesses situés à Chartres sans passer par les filtres à charbon actif.
- L'eau du forage S1 utilisé **seul**, fait l'objet d'une filtration sur charbon actif en raison des concentrations en atrazine proches de la limite de qualité de 0.1 µg/l.

Eau du forage de Berchères Saint-Germain

Le forage de Berchères Saint-Germain (B2) est situé sur la commune entre Berchères la Maingot et Poisvilliers. La capacité horaire de ce forage est de 340 m³ / heure, soit 8160 m³ par jour.

En raison de sa qualité, (teneur moyenne en nitrate de 52 mg/l) l'eau captée subit un traitement complémentaire de dénitratisation à l'unité de dénitrification de Lèves.

Forage M1 de Bailleau l'Evêque

Le forage de Bailleau l'Evêque (M1) situé le long de la RD 939 alimente directement le réseau puisque l'eau captée est traitée par le biais d'une stérilisation au bioxyde de chlore. La capacité horaire du forage est de 120m³ / heure soit 2 400m³ journaliers.

Unité de traitement :

Usine de traitement de l'eau rue des réservoirs à Chartres

L'usine de traitement de l'eau de la rue des réservoirs à Chartres filtre 800 m³ / heure répartis sur deux filtres, soit 16 000m³ / jour. L'eau de l'Eure y est traitée (Pré ozonation, floculation, décantation, inter – ozonation, filtration sur charbon actif, post – stérilisation à l'ozone.)

C'est l'usine de traitement de l'eau de la rue des réservoirs à Chartres qui assure également l'inter – ozonation, la filtration sur charbon actif et la post – stérilisation à l'ozone de ce forage.

Unité de dénitrification (UDD)

Cette unité de dénitrification est spécialement dédiée au forage B2 de Berchères Saint-Germain. Mise en service en 1994, l'usine dispose d'une capacité de production de 8800 m³/j. Une fois dénitrifiée, l'eau est stockée dans un réservoir de 2 fois 5 000m³.

Distribution

Les réservoirs principaux sont :

- Rue des réservoirs (VV Comtesse) – 10 000 m³
- Lèves (VV Nord) - 10 000 m³
- Lucé – 5 000 m³
- La Madeleine – 2 000 m³

Chartres Métropole assure l'alimentation en eau potable sur son territoire.

4.2 L'assainissement

Chartres Métropole est l'autorité compétente dans la gestion et le traitement des eaux usées. L'assainissement sur le territoire de Chartres Métropole est de type séparatif. Le réseau de collecte des

eaux usées est constitué de canalisation essentiellement gravitaire, 20 postes de relèvements et 5 déversoirs d'orages.

4.2.1. Assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées s'effectue par le biais de l'usine de dépollution située sur la commune de Lèves. Cette unité traite l'ensemble des effluents produits par les communes urbaines membres de Chartres Métropole. Les boues résiduelles après dépollution sont traitées en compostage sur des plateformes externes.

La filière de traitement des effluents est la suivante :

- Dégrillage
- Prétraitements
- Traitement biologique en aération prolongée
- Décantation clarification
- Exutoire des eaux épurées dans l'Eure

La filière boue se compose de :

- Flottation des boues biologiques
- Centrifugation
- Evacuation en compostage.

Les objectifs prioritaires du schéma directeur d'assainissement sont :

- de réaliser une nouvelle station d'épuration (en projet) qui assurera le traitement des eaux usées de Champhol
- de réhabiliter les réseaux d'assainissement
- de réduire les rejets de pollution par temps de pluie

4.2.2 La collecte des eaux pluviales

L'assainissement pluvial de la Chartres Métropole est composé de 16 bassins versants principaux pour une surface totale drainée de 5 950 hectares environ. La topographie locale a conduit à la mise en place de système de bassin de rétention en cascade dont la capacité totale est de 285 000 m³ environ.

Le débit de fuite autorisé est de 1l/sec/hectare pour une pluie de retour de 10 ans (orientation 33 – disposition 145).

Le tableau suivant récapitule les caractéristiques générales des bassins.

Assainissement pluvial

Bassin de collecte	Surface (ha)	Milieu récepteur
Communauté d'Agglomération de Chartres		
3 ponts	23	Eure amont station de pompage
Bourgneuf – Roseraie	95	Le Couasnon
Champhol	318	Eure aval STEP
Chartres Nord	101	Eure aval Chartres / amont STEP
Chartres rive droite	58	Eure bras secondaire
Chartres rive gauche	54	Eure bras principal
Couasnon	386	Le Couasnon
La cavée	1 246	Eure amont station de pompage
La Roguenette	461	La Roguenette
Le Coudray	1 065	Eure aval station de pompage
Mousseau amont	39	Eure aval STEP
Mousseau Eure	34	Eure aval STEP
Prairie de Luisant	34	Eure amont station de pompage
Réservoirs	164	Eure aval station de pompage
Saint Cheron	249	Eure aval station de pompage
Vauroux	1 605	Eure aval Chartres/amont STEP

Source : Communauté d'Agglomération de Chartres et DDE d'Eure et Loir

Sur la commune de Champhol, on dénombre deux bassins de rétentions couvrant une surface de 318 384 hectares. Le système de récupération sur la commune de Champhol est structuré autour de 348 bouches d'engouffrements et de 77 grilles.

Lotissement de la Varenne : d'un volume de 500 m³, ce bassin de rétention n'a pas de possibilité d'extension. De type gravitaire et doté d'une vanne d'isolement, ce bassin à ciel ouvert fut construit dans le cadre de la construction du lotissement.

ZA du Bois Musquet : d'un volume de 1 100 m³ ce bassin de rétention est extensible à 1 800 m³. De type gravitaire et clôturé, ce bassin est essentiellement destiné à la zone d'activité du Bois Musquet. Ses possibilités d'extension sont relatives au développement de ladite zone d'activités.

Lotissement de la Croix Juvet : deux bassins le long de la rue de Saint Père en Vallée dans le nouveau parc urbain du programme « La Plisse- La Croix Juvet-Louis Blériot ».

Au niveau de la voie nouvelle (RD 823), 2 bassins de rétention gérés par le Conseil Général sont aménagés et équipés de désableur-déshuileur.

4.3 La collecte et traitement des déchets

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets sur le territoire de Champhol.

Le service déchets assure la mise en œuvre de la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, en application de la politique générale définie par Chartres Métropole en matière de gestion des déchets.

Cette mise en œuvre s'inscrit dans le respect de la réglementation en la matière. Les missions du service sont les suivantes :

- collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire
- tri et valorisation des déchets recyclables
- traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles

En 2010, sur le territoire de Chartres Métropole, 54675 tonnes de déchets pris en charges, répartis comme suit

- Ordures ménagères en apport volontaire : 3460 tonnes
- Ordures ménagères en porte à porte : 24941 tonnes
- Emballages ménagers en apport volontaire : 350 tonnes
- Emballages ménagers en porte à porte : 815 tonnes
- Papiers : 1806 tonnes
- Emballages commerçants : 441 tonnes
- Encombrants (régie) : 878 tonnes
- Encombrants (compagnons du partage) : 220 tonnes
- Déchetteries : 12038 tonnes
- Déchets végétaux en porte à porte : 3067 tonnes
- Verres en apport volontaire : 1886 tonnes
- Cafetiers : 178 tonnes
- Déchets d'activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI) : 0.8 tonne

Collecte en porte à porte :

Les collectes en porte-à-porte sont effectuées par la régie de Chartres métropole.

La collecte des ordures ménagères s'effectue une fois/semaine sur le territoire champholois ; il en est de même pour la collecte des emballages ménagers et des déchets verts (d'avril à fin novembre).

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

Enfin, Chartres métropole distribue des sacs kraft biodégradables pour les logements individuels disposant d'un jardin.

Collecte en apport volontaire :

Les collectes en apport volontaire des déchets recyclables (verre, emballages ménagers, papier) sont assurées par la société VEOLIA PROPRETE, dans le cadre de marchés de prestations de service. Les collectes en apport volontaire des déchets non recyclables sont réalisées par la régie de Chartres métropole.

- Conteneurs aériens : Chartres métropole dispose d'un parc de 174 conteneurs aériens destinés à la récupération du verre ménager (75), des emballages (54) et des journaux-magazines (45).

- Conteneurs enterrés : 10 nouveaux points de tri sélectif (verre, JRM, emballages) ont vu le jour en 2010. Par ailleurs, 44 conteneurs enterrés « ordures ménagères » de gros volumes ont été implantés. Sur le territoire de Champhol, plusieurs containers enterrés sont à disposition rue de Sèhecôte et rue du Bois Musquet.

Pour assurer la maintenance du parc de conteneurs, Chartres métropole fait intervenir la société VEOLIA PROPRETE, dans le cadre d'un marché de prestation de service.

Collecte en déchetterie :

La déchetterie est un espace clos et gardienné qui permet aux usagers de se débarrasser, après tri, des déchets non collectés en porte-à-porte, en vue de leur valorisation. Chartres métropole dispose de deux déchetteries, à Lucé et Champhol, accessibles à l'ensemble des habitants de l'agglomération (et des communes Saint-Prest, Gasville-Oisème et Nogent le Phaye pour la déchetterie de Champhol).

Les artisans, commerçants, les services municipaux et autres établissements publics peuvent également recourir au service des déchetteries, dans le respect de la limite de dépôt fixée aux particuliers.

Depuis le 1er avril 2008, c'est la société VEOLIA PROPRETE qui est en charge de l'exploitation des deux sites.

Régie :

La régie de collecte de Chartres métropole comptait, au 1er janvier 2010, 53 agents, 2 encadrants et un mécanicien pour un parc de 23 véhicules. Les locaux sociaux sont situés à proximité de l'usine d'incinération ORISANE. La régie assure l'ensemble des collectes en porte-à-porte mises en place sur son territoire : ordures ménagères, emballages ménagers et déchets végétaux. Elle assure également la collecte en apport volontaire des ordures ménagères, ainsi que plusieurs collectes spécifiques auprès des professionnels (verre des cafetiers, emballages des commerçants).

Pour assurer l'ensemble des ramassages, la régie dispose de camions adaptés aux différents types de collecte et de secteurs : 12 bennes de 19 tonnes, 4 bennes de 10 à 12 T, 2 mini-bennes de moins de 3,5 T, 2 micro-bennes, 2 camions grue de 26 T, 1 camion de lavage.

En 2010, l'ensemble de la flotte a effectué 280 785 Kilomètres.

Incinération avec valorisation énergétique :

Ordures ménagères : l'usine d'incinération ORISANE à Mainvilliers.

Les ordures ménagères résiduelles sont incinérées à l'Usine d'incinération de Seresville (Mainvilliers – 28). Cette usine est exploitée par la société ORISANE, en délégation de service public.

En 2010, l'usine a réceptionné 112 111 tonnes de déchets (OM et DIB) dont 28 401 tonnes en provenance de Chartres métropole.

L'incinération des déchets permet à l'usine de produire de l'électricité dont une partie est revendue sur le réseau de la RSEIPC. Elle génère également des résidus qui sont les mâchefers et les Refioms (Résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères).

En 2010, l'incinération des 28 401 tonnes d'ordures ménagères de Chartres métropole a produit :

- 6 030 tonnes de mâchefers valorisés pour partie en sous couche routière

- 14 240 tonnes de REFIOM expédiés en centre de stockage de classe 1

- 14 740 Mwh d'électricité exportés sur le réseau de la RSEIPC.

Le tonnage total de déchets (OM et DIB) réceptionnés à ORISANE a augmenté de 2,59% entre 2009 et 2010.

En 2010, les dépenses d'incinération s'élèvent à 3 070 k€ pour Chartres métropole, soit un coût d'incinération moyen qui s'élève à 102,45 €HT/tonne (TGAP comprise).

DASRI : l'usine d'incinération ARCANTE à Blois.

Les 800 kg de déchets médicaux collectés dans les deux bornes automatiques de Chartres métropole sont traités et incinérés avec valorisation énergétique sur l'incinérateur de Blois.

Tri :

Centre de tri NATRIEL à Dreux.

Les emballages ménagers collectés en porte-à-porte et en apport volontaire sont stockés sur le centre de transfert de la société VEOLIA, à Lucé, avant d'être acheminés au centre de tri Natriel situé à Dreux. Le tri consiste à séparer les différents matériaux, les conditionner et les expédier vers les filières de recyclage appropriées. Les flux triés sont les suivants :

- Cartons, cartonnettes
- Bouteilles et flacons plastiques (PET, Pehd)
- Emballages en acier
- Emballages en aluminium
- Briques alimentaires
- Refus

Les papiers collectés en apport volontaire sont livrés directement au centre de tri Natriel, après collecte. Ils sont triés pour éliminer les refus.

En 2010, les refus de tri représentent 394 tonnes de déchets, dont 94 tonnes de refus issus du tri des papiers et 300 tonnes issus du tri des emballages ménagers (25,77%). Globalement, les refus représentent 13% du tonnage livré par Chartres métropole sur le centre de tri.

Après tri, les refus sont réacheminés vers l'usine d'incinération ORISANE.

Recyclage :

Les emballages ménagers : 768.77 tonnes

Les tonnages livrés par Chartres métropole et triés par matériaux chez Natriel se répartissent de la façon suivante :

- Bouteilles et flacons en plastique => VALORPLAST
- Emballages en carton => SMURFIT KAPPA papier recyclé / EUROPAC PAPETERIE
- Emballages métalliques => en aluminium : RECOVCO AFFIMET / en acier : ARCELOR MITTAL PACKAGING
- Briques alimentaires : REVIPAC

Le papier : 1707 tonnes

Après tri chez NATRIEL, le papier est acheminé chez UPM-Chapelle DARBLAY (Rouen) qui fabrique du papier issu à 100% de papier recyclé.

Le verre : 2064 tonnes

Le verre collecté en apport volontaire et chez les cafetiers est déchargé sur le quai de transfert de la société VEOLIA, à Lucé, avant d'être rechargé dans des semi-remorques puis acheminé à l'usine de traitement de St Gobain pour être recyclé.

Les emballages des commerçants : 335 tonnes

Sur les 440 tonnes collectés auprès des commerçants (bois, films plastiques et cartons bruns...), 335 tonnes sont recyclées, soit 76%. Un tri est opéré par la société VEOLIA sur son site de Lucé.

Les DEEE : 375 tonnes recyclés

L'expérimentation menée dans la zone d'habitat collectif « Beaulieu » à Chartres (9 t.), la collecte réalisée dans les 2 déchetterie (366 tonnes) et les déchets rapportées dans le cadre de la convention conclue avec les Compagnons du partage (45 tonnes), ont permis de valoriser dans des centres de recyclage 375 tonnes de DEEE sur l'année 2010.

Le compostage :

Plate-forme de Lucé : 9928 tonnes

Située derrière la déchetterie de Lucé, la gestion de la plate forme de stockage et broyage de déchets végétaux est actuellement déléguée à la société Veolia.

En 2010, 15 418 tonnes de déchets (apports directs, bennes de déchetterie, collecte en porte-à-porte) ont été déposées sur la plate-forme de Lucé.

Plate-forme de compostage de la SEDE au Boullay-Thierry.

Les déchets végétaux sont compostés avec les boues de station d'épuration pour produire un amendement organique utilisé par les agriculteurs.

L'enfouissement :

CET classe 2 de Prudemanche : 4953 tonnes

Situé à proximité de Dreux, ce centre de stockage accepte les déchets ménagers et assimilés issus des collectes organisées auprès des particuliers, commerçants et artisans.

Le tout-venant issu des déchetteries, de la plate-forme de déchets végétaux, du tri des encombrants collectés en porte-à-porte et des apports directs des Compagnons du Partage sont acheminés au CET de classe 2 situé à Prudemanche (28).

En 2010, le tonnage enfoui s'élève à 4953 tonnes.

2^{ÈME} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

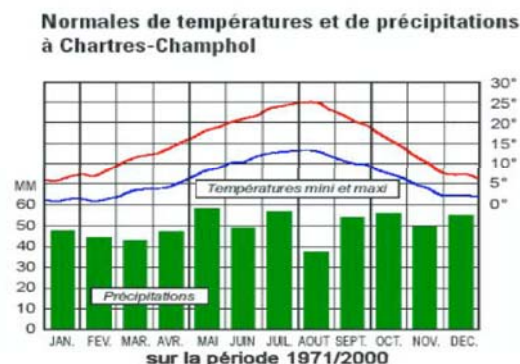
1. Le milieu physique

L'Eure-et-Loir est un département rural qui appartient pour sa plus grande partie au Bassin Parisien. Il est caractérisé par deux types de paysages : la plaine de Beauce à l'est et les collines du Perche à l'ouest. La capitale y exerce une influence grandissante en raison de la proximité de l'Ile-de-France.

1.1 La climatologie

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%.

LE CLIMAT DANS L'EURE ET LOIR



Phénomènes Climatiques

Le secteur de Champhol est soumis à un climat de type océanique altéré. La douceur qui définit ce climat est due à l'influence de l'océan, qui est à l'origine d'une humidité constante qui favorise les pluies régulières. De plus, les températures des masses d'eau variant peu, elles influencent la température de l'air, ce qui explique des amplitudes thermiques annuelles faibles. Du fait de l'éloignement de la commune de la côte, l'influence de l'océan est atténuée et le climat peut être qualifié de climat océanique altéré.

Les Températures :

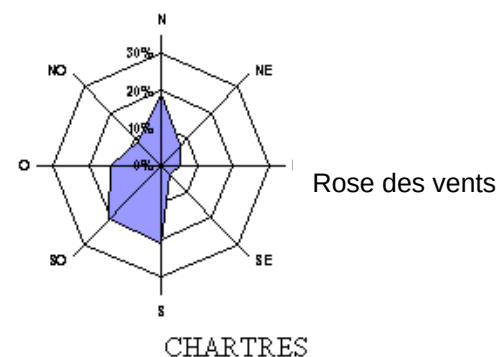
L'ensoleillement est maximal pendant l'été, et le maximum de jours de brouillard est observé entre octobre et janvier. La température moyenne annuelle est de 10,3°C avec un maximum moyen de 23,5°C en juillet, et un minimum moyen en janvier de 0,6°C.

Les Précipitations :

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 580mm avec un minimum quotidien de précipitations en juin-juillet (plus de 40mm) et en octobre (presque 60mm), et un minimum en mars-avril, avec une moyenne de 48mm par mois. Le nombre de jours de pluie est en moyenne de 140 jours par an.

Les Vents :

La Région est soumise à des vents de secteurs ouest et surtout sud-ouest qui sont dominants de décembre à avril.



			Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale		Moyenne 6,1	0	1	2	4	8	11	12	12	10	7	3	1
Température maximale		Moyenne 14,4	5	7	11	14	18	21	23	23	20	15	9	6
Record de froid			-16	-15	-11	-5	-1	1	4	4	1	-4	-8	-14
Record de chaleur			15	18	24	27	30	35	38	36	33	26	21	17
Pourcentage d'heures ensoleillées		Moyenne 39 %	21	29	39	45	47	49	49	45	45	36	22	18
Hauteur de pluie		Total 55 cm	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	6	5
Nombre de jours	avec gelée	57 jours	14	12	9	3	0	0	0	0	0	1	7	11
	de chaleur	28 jours	0	0	0	0	1	5	10	8	4	0	0	0
	avec pluie	149 jours	15	13	11	12	12	11	11	11	12	12	14	15
	avec pluie importante	39 jours	3	3	3	2	3	4	3	4	4	4	3	3
	avec chute de neige	15 jours	5	5	2	1	0	0	0	0	0	0	1	1
	avec brouillard	63 jours	10	7	4	2	1	1	2	3	4	9	9	11
	avec vent violent	36 jours	4	4	3	3	3	2	2	2	3	2	3	5

Extrait « La météo de la France » Jacques Kessler et André Chambraud Editions JC Lattès, 1986

Il s'agit de moyennes établies sur plusieurs années.

1.2 Le relief

Le contexte général :

Le relief est relativement contrasté. Un dénivelé d'environ 40 mètres existe ainsi entre le point le plus haut et le point le plus bas du territoire communal, soit entre le plateau situé à 156 mètres NGF et la vallée de l'Eure située à 115 mètres NGF. La partie la plus élevée de la commune se situe dans les secteurs de la Moufle et des Bornes.

La commune se divise ainsi en deux entités géographiques : d'une part, le plateau occupé par des cultures céréalières, d'autre part la vallée de l'Eure, les vallées sèches et leurs versants.

Les deux vallées se dirigent, pour l'une, vers l'Eure (les Champs Brizards) suivant une orientation est-ouest et pour l'autre, vers la Roguennette située sur la commune voisine de Gasville-Oisème suivant une orientation sud-est/nord-ouest (lieudit du « Clos de l'abeille »).

Le contexte topographique :

Le contexte est celui d'un plateau tabulaire, où les altitudes s'échelonnent de 140 à 160 mètres, qui s'étend entre les vallées de l'Eure, à l'ouest, et de la Voise à l'est. Il est doucement incliné du nord-est au sud-ouest. Ce plateau domine l'immense plaine calcaire, riche terre agricole (plaine de Beauce).

Le contexte général géologique :

Le secteur de Champhol fait partie du bassin de l'Eure, qui s'étend sur les terrains sédimentaires du Crétacé situés à l'ouest du bassin parisien.

Il s'agit d'un plateau crayeux, au relief assez monotone, d'altitude moyenne de 150 mètres, entaillé par la vallée de l'Eure, qui coule à proximité.

La stratigraphie :

Le substratum géologique (socle rocheux sain de surface recouvert d'une épaisseur variable de sédiments ou d'altérités) de la région est constitué par les assises marines crayeuses (craie blanche à silex sénonienne). La craie n'est visible à l'affleurement qu'en bordure des talwegs (Vallée de l'Eure par exemple). Ailleurs, elle est marquée par son faciès d'altération, l'argile à silex, qui est elle-même souvent recouverte par des limons des plateaux. A l'est de la Vallée de l'Eure,

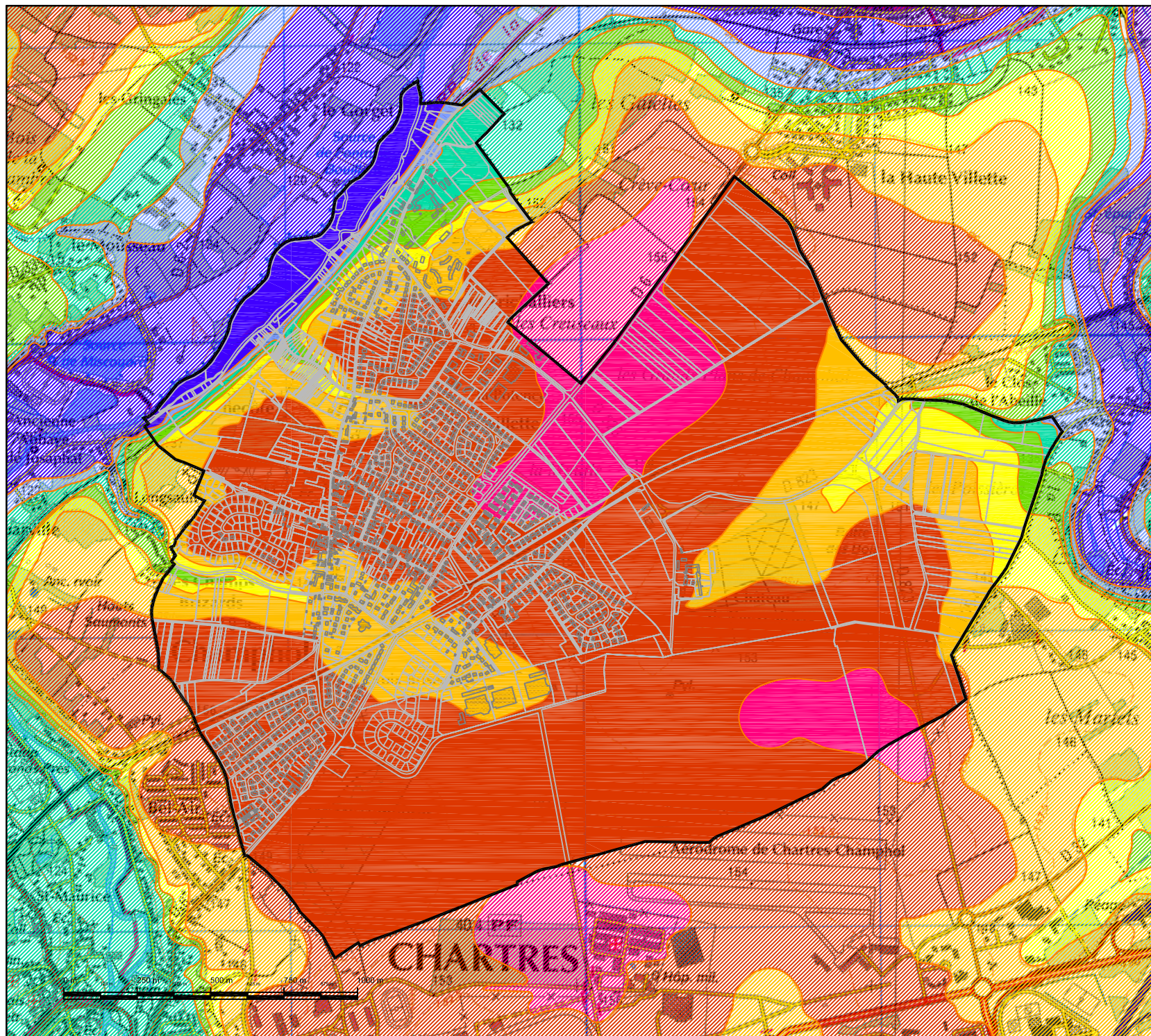
les terrains tertiaires d'origine continentale viennent recouvrir la craie. La Vallée de l'Eure est comblée par des dépôts alluviaux dont l'épaisseur et la granulométrie sont variables.

- Les alluvions : d'une épaisseur variable (de 1 à 5 mètres), elles peuvent atteindre localement plus de 10 mètres à Chartres. Elles ont été exploitées dans les ballastières. Cette formation plus ou moins imperméable diminue l'infiltration directe des eaux dans le sol.

- Les formations de recouvrement de la craie : il s'agit de limons de plateaux d'origine éolienne (épais de 1 à 5 mètres) ou d'argiles à silex (sur une épaisseur de quelques mètres à 25 mètres). Le limon des plateaux couvre de vastes surfaces sur le plateau, et recouvre indistinctement les différentes assises du substratum.

- Les terrains tertiaires : l'épaisseur des formations calcaires lacustres (yprésien, il y a moins de 53 millions d'années, avec des argiles sableuses et plastiques, lutétiennes) est croissante d'ouest en est et ne dépasse que rarement 30 ou 40 mètres.

- La craie crétacée (sénonien entre -90 et -65 millions d'années) : il s'agit d'une craie blanche, friable et fissurée sur une centaine de mètres.



L E G E N D E

alt. maxi : 153 m
alt. mini : 120 m

- de 155 m à 160 m
- de 150 m à 155 m
- de 145 m à 150 m
- de 140 m à 145 m
- de 135 m à 140 m
- de 130 m à 135 m
- de 125 m à 130 m
- de 120 m à 125 m
- de 115 m à 120 m

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Relief

Rapport de présentation

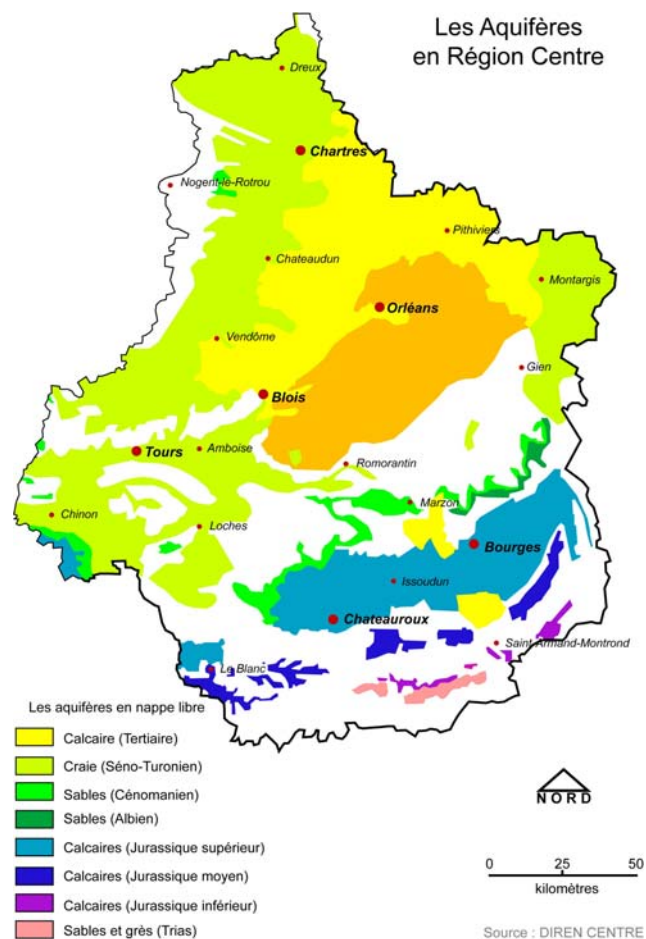
INSPERECTIVE
Urbanisme & aménagement
2, rue des Cloûs - 28000 Chartres
Tél : 02 37 39 25 75 Fax : 02 37 39 34 45
Courriel : spac@insperpectiveurbanisme.fr



1.3 L'hydrographie

L'hydrogéologie :

Contexte régional : La structure géologique sédimentaire du bassin parisien, concernant presque la totalité de la région Centre, explique la présence d'aquifères superposés. La région est ainsi dotée de ressources souterraines en eau importantes.



Les deux principaux aquifères de la zone sont constitués par :

- Les alluvions de l'Eure : la nappe existant dans les alluvions de l'Eure est alimentée par les coteaux et par les émergences sous-alluviales de la craie. Cette nappe, très peu exploitée directement, peut par contre intervenir dans l'alimentation de l'aquifère de la craie fissurée sous-jacente, que captent les ouvrages implantés dans les vallées. Drainé par les rivières environnantes et alimenté parfois par elles, il s'agit d'un aquifère superficiel particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles.

- L'aquifère de la craie à silex du Sénonien : la craie sénonienne, bien que très poreuse, n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petites dimensions. Elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire. La nappe de craie constitue le principal niveau aquifère de la zone et est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Cette nappe est drainée par la Vallée de l'Eure et par les vallées secondaires. Elle est aussi le principal régulateur des cours d'eau de surface du bassin de l'Eure.

La qualité des eaux souterraines :

L'eau issue des calcaires et de la craie est moyennement minéralisée et souvent dure (dureté comprise entre 15 et 30°). Le principal indicateur des nappes et de leur vulnérabilité est la teneur en nitrates. Cet élément est, en effet, très largement utilisé en agriculture pour fertilisation des terres et également présent dans les eaux usées domestiques. Plus sa concentration est élevée dans les nappes, plus celles-ci auront tendance à être polluées par n'importe quel produit épandu dans les sols. Les nappes contenues dans les calcaires de Beauce et la craie séno-turonienne sont les plus touchées par la pollution diffuse nitratée. On assiste à une forte dégradation de leur qualité depuis le retour de pluies très excédentaires en hiver (depuis 2000).

L'hydrographie est conditionnée par l'Eure qui coule au nord-ouest de la commune.

La carte illustre le Bassin de l'Eure et le Bassin du Loir, deux bassins versants majeurs de la région Centre-Val de Loire. Le Bassin de l'Eure est délimité par la Seine au nord et la Loire au sud. Le Bassin du Loir est délimité par la Loire au nord et la Sarre au sud. Les départements limitrophes sont indiqués : Eure, Yvelines, Orne, Essonne, Sarthe, Loir-et-Cher et Loiret. Les communes principales sont marquées : Dreux, Chartres, Nogent-le-Rotrou, Châteaudun, etc. Les cours d'eau principaux sont la Seine, la Loire, l'Eure, le Loir, etc. Les limites bassins versant sont indiquées par des lignes rouges pointillées.

Étant donné qu'elles constituent en majorité l'amont des bassins versants de l'Eure et du Loir, elles sont d'assez faible gabarit et ont des débits peu importants. Cette caractéristique les rend particulièrement sensibles à toute forme de pollution et de dégradation.

Description du réseau hydrographique :

Le principal cours d'eau de Champhol est l'Eure. Au niveau de Chartres, elle s'écoule du Sud vers le Nord. Encaissée d'une trentaine de mètres dans le plateau, sa vallée est étroite. Elle ne prend de l'ampleur qu'après sa confluence avec la Voise, en aval de Maintenon.

Pour les principaux cours d'eau du département, des objectifs de qualité ont été définis. Ils sont utilisés par les services de l'Etat pour fixer les normes de rejet des stations d'épuration, et des établissements industriels ou agricoles dans le milieu naturel. Adoptés en 1990 sur le bassin de l'Eure, ils doivent être redéfinis sur les bassins du Loir et de l'Huisne.

La qualité actuelle de l'Eure est de niveau 2 (qualité moyenne) à la station de Loché (commune de Ver-lès-Chartres). L'objectif de qualité requis est de type 1B (bon niveau). Les analyses physico-chimiques récentes montrent que l'Eure a déjà presque atteint son objectif de qualité.

Les données concernant la qualité des eaux de l'Eure sont issues du suivi assuré par le Service des Eaux et Milieux Aquatiques (SEMA) de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) de la région Centre. Les points de mesure les plus proches de Champhol se situent sur les communes de Ver-lès-Chartres et de Jouy. Ces points de mesure se trouvent respectivement à environ 9 km et 12 km en aval de la commune de Chartres.

La qualité de l'eau est caractérisée par rapport à la grille SEQ-Eau, mise en place par les agences de l'eau. Le SEQ-Eau permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités : maintien des équilibres biologiques, production d'eau potable, loisirs et sports aquatiques, aquaculture, abreuvement des animaux et irrigation.

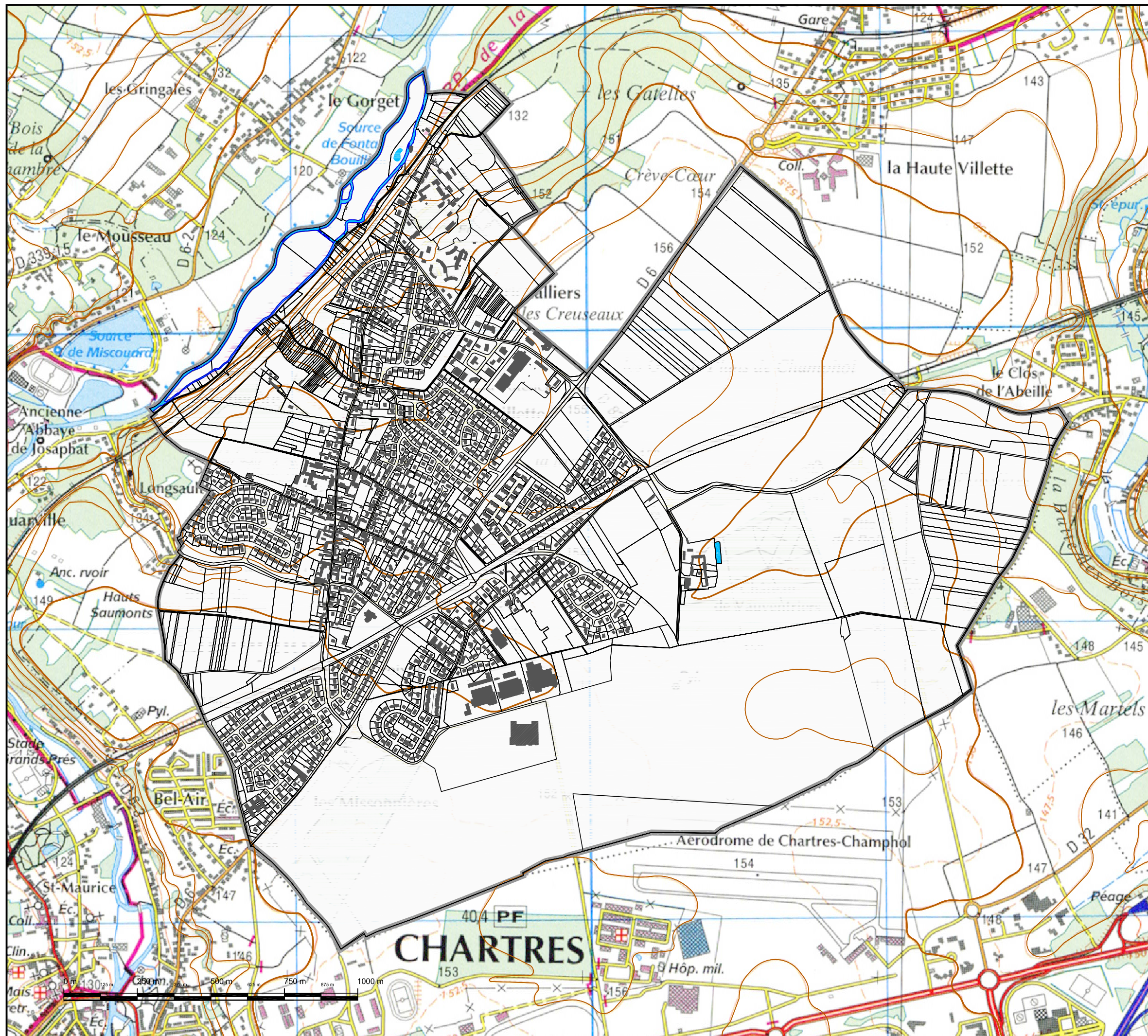
Les évaluations sont réalisées, à ce jour, au moyen de 156 paramètres de qualités d'eau regroupés en 15 indicateurs appelés altérations (nitrates, pesticides, matières organiques et oxydables).

Le captage en eau potable :

L'utilisation d'un captage pour l'alimentation en eau potable d'une collectivité est soumise aux procédures suivantes :

- déclaration d'utilité publique (DUP), article L 1321-2 du Code de la Santé Publique.
- autorisation ou déclaration, décrets n° 93-742 et 93-743 pris pour application de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, sur l'eau.
- autorisation préfectorale de distribuer au public, décret 89-3 du 3 janvier 1989 modifié.

La commune de Champhol ne comporte pas de captage. Le captage le plus proche se situe sur la commune de Gasville-Oisème.



L E G E N D E



Rivière, mare et plan d'eau.

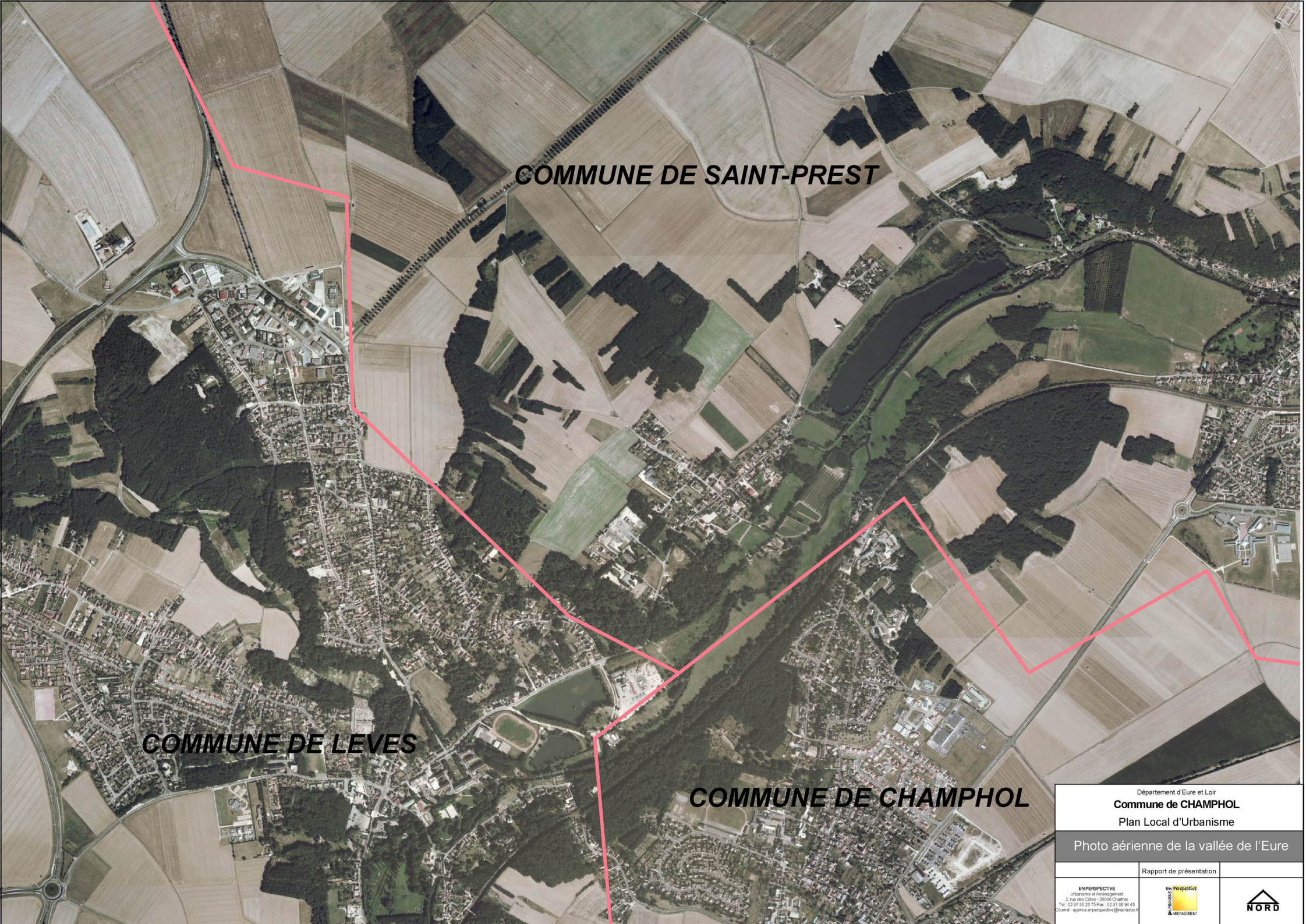
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Hydrographie

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





COMMUNE DE SAINT-PREST

COMMUNE DE LEVES

COMMUNE DE CHAMPHOL

Département d'Eure et Loir Commune de CHAMPHOL Plan Local d'Urbanisme		
Photo aérienne de la vallée de l'Eure		
Rapport de présentation		
EN PERSPECTIVE Urbanisme et Aménagement 2, rue des Côtés - 28000 Chartres Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 30 44 45 Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr		en perspective AMENAGEMENT
		NORD

2. Le milieu naturel

2.1 Les grandes entités paysagères

Le territoire de la commune de Champhol abrite des milieux naturels remarquables, inventoriés ou non au titre du patrimoine naturel et bénéficiant de niveaux de protection divers. Les Vallées de l'Eure et de la Roguenette ainsi que les massifs boisés développés sur le plateau constituent les grands milieux naturels du territoire.

Les milieux recensés sur le territoire communal sont des cultures céréalières, les bois de feuillus et les prairies contigus à la rivière. Les coteaux boisés surplombant la vallée et les boisements de certaines propriétés privées constituant des ensembles assez remarquables (propriété du château de Vauventriers) sont classés au plan d'occupation des sols.

2.1.1 Généralités

Exception faite des surfaces bâties, le territoire communal est occupé par l'agriculture, par des boisements mais également par la « plateforme » occupée par l'aérodrome et l'ancienne base aérienne.

D'une façon générale, le paysage se compose de deux grandes unités principales :

- les plateaux agricoles : espaces relativement plats à vocation exclusive de culture, composés de champs de culture ouverts. Ces espaces forment les lignes tendues du paysage beauceron.

- les parties urbanisées : le paysage de plateau du territoire communal de Champhol comprend un bourg et des ensembles lotis depuis les années cinquante : ces derniers sont clairement identifiables. La partie ancienne du bourg prend la forme d'un bâti continu, construit le plus souvent avant 1945. Les lotissements et les parties plus récentes prennent la forme d'un tissu plus discontinu.

Le centre bourg ancien est une zone d'urbanisation dense, mêlant habitat, commerces, services et activités.

Les extensions urbaines récentes sont réparties en poches accolées au bourg. Ces extensions de faible densité sont constituées d'un tissu bâti d'habitat individuel, soit dispersé autour des faubourgs, soit regroupé sous forme de grands lotissements pavillonnaires ;

Les zones d'activités artisanales et commerciales sont situées à l'entrée nord-ouest du bourg à proximité de la Rd6.

2.1.2 Les boisements et les espaces verts

Les boisements et plantations

Les massifs boisés, couvrant environ 15% du territoire, sont dans leur majorité des massifs privés, et de ce fait ne sont donc pas ouverts au public, et sont gérés par les propriétaires eux-mêmes.

Les principaux espaces boisés de la commune sont situés le long de l'Eure, on parle alors de boisements rivulaires, qui ponctuent le plateau, présentent une ripisylve bien conservée qui forme de longs couloirs boisés dominés par des peupleraies, aulnaies et chênaies-charmaies. Les boisements sont rares sur le plateau. Une exception tout de même : le bois du château de Vauventriers,...

On note aussi les plantations d'arbres d'alignement le long de la Rd 823.

Les **massifs boisés** créent des biotopes à microclimat humide et ensoleillement modéré. Les boisements sont constitués par le chêne, dont le chêne sessile en constitue l'espèce dominante, en association avec le charme, le bouleau, le merisier. Les résineux sont également fréquemment introduits, pin sylvestre, épicéa commun. Les boqueteaux reliquats que l'on rencontre sur le vaste plateau céréalier accueillent le noisetier, le châtaignier, le robinier et le frêne.

Les espaces verts collectifs

Le parc au bord des Epinettes, (jeux enfants...) est l'espace vert public le plus remarquable sur le territoire communal. Il se conjugue avec les massifs boisés des coteaux et les jardins privés environnants.

Les jardins privés et arbres remarquables

Quelques jardins privés méritent une attention particulière et on note quelques arbres remarquables qu'il convient de protéger.

La Faune

La faune aviaire et les petits mammifères présentent une variété intéressante sur le territoire.

Les futaies accueillent de nombreux passereaux, des pigeons et des rapaces : hulottes, éperviers, buses, faisans, bondrées apivores, mais aussi les merles, les grives, les pinsons, les geais et les pies grièches.

Les parcelles forestières en régénération abritent de nombreux passereaux : rossignols et fauvettes ainsi que les tourterelles, bécasses et coucous.

Parmi les mammifères on note le chevreuil dans les grands massifs boisés, le lièvre, le rat musqué, le ragondin, le blaireau et les petits rongeurs.

Les pratiques culturelles -cultures intensives- et la chasse concourent cependant à l'appauvrissement de la biodiversité en milieu rural.

La Flore

Sur le plan biogéographique, le territoire de la commune est situé dans le domaine atlantique.

Sa flore est holarctique, c'est à dire qu'elle appartient à la région botanique formée par les zones froides et tempérées de l'hémisphère Nord.

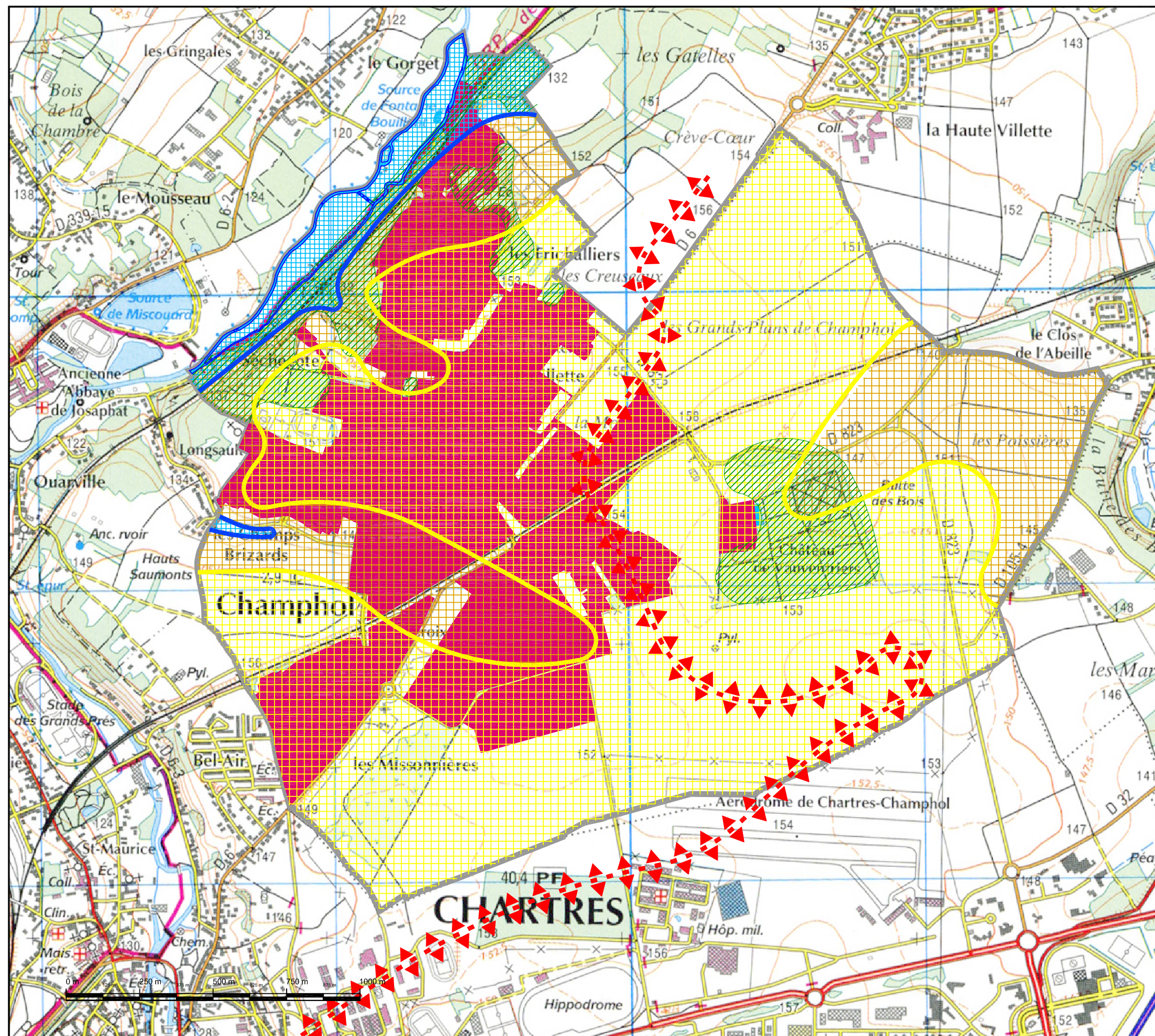
Le sous-sol intervient dans la répartition des espèces, ainsi les orchidées affectionnent les sols calcaires (craie sénonienne et calcaires de Morancez). Les pelouses calcicoles qui s'observent à l'état de reliquats sur le plateau de Beauce ou sur les versants des vallons ainsi que les boisements de chênes pubescents sur calcaire sont le lieu de prédilection des orchidées. Elles sont associées à des graminées, chicorées, chardons et trèfles.

Les remblais de voies ferrées sont colonisés par les robiniers.

2.1.3 La vallée de l'Eure

Le **fond de la vallée de l'Eure** a vu son milieu naturel très endommagé par l'exploitation des ballastières. La ripisylve est cependant bien conservée. Les peuplements sont constitués de frênes, d'aulnes glutineux, de saules blancs de saules marsault. Les plantations de peupliers occupent également de vastes surfaces et donnent lieu à une production non négligeable.

Les **prairies humides** qui constituent le fond des vallées prennent localement un caractère marécageux, elles accueillent le carex, la massette, l'iris jaune et les saules pleureurs. Lorsqu'elles sont fauchées ou pâturées, elles sont favorables au maintien d'espèces vivaces : orchidées, colchiques, pissenlits, violettes et renoncules.



L E G E N D E		
	Vallées et vallons	
	Plateau descendant - coteaux	
	Plateau haut	
	Ligne de crête	
	Bois	
	Zone urbanisée	

Département d'Eure et Loir Commune de CHAMPHOL Plan Local d'Urbanisme		
Unités paysagères		
	Rapport de présentation	
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement 2, rue des Côtes - 28000 Chartres Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 30 94 45 Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr		 NORD



2.2 Les outils de protection du « Paysage-Patrimoine »

2.2.1 Le plan vert

La mise en œuvre du plan vert a été initiée le 13 novembre 1997 à l'échelle des 7 communes du District de Chartres, Champhol, Mainvilliers, Lèves, Lucé, Luisant, Le Coudray et Chartres. Le projet, consigné dans un rapport écrit, prévoyait alors la réalisation d'une coulée verte avec l'aménagement de liaisons douces -pistes cyclables et cheminements piétons- à deux échelles :

- au niveau intercommunal : maillage de grandes liaisons radioconcentriques ;
- au sein des quartiers : liaisons inter-quartiers permettant de desservir les quartiers éloignés des grandes liaisons.

La trame végétale du plan vert se construit autour de plantations d'alignement, de franges végétales en limite d'Agglomération et de quatre grands parcs :

- parc de Lèves/Mainvilliers -vallée du Couasnon ;
- parc de la vallée de l'Eure ;
- parc du jardin d'entreprises Chartres/Nogent-le-Phaye ;
- parc de la base aérienne Chartres/Champhol.

Chartres Métropole a, depuis, lancé une étude complète à l'échelle des 7 communes, ce qui a permis d'aboutir à la réalisation d'une trame verte pour l'Agglomération Chartraine. Ce plan a été adopté en conseil communautaire le 19 décembre 2003.

L'objectif de ce document, qui passe par la création de circulations douces à l'intérieur de l'Agglomération, doit répondre à un double enjeu :

- rendre opérationnelle d'ici 2007 une liaison Nord/Sud en site propre le long de la vallée de l'Eure traversant tout le territoire de l'Agglomération Chartraine ;
- engager une réflexion sur l'Agglomération future de Chartres à une plus grande échelle.

Il implique la création d'une trame de continuité au niveau des vallées de l'Eure et de ses affluents et donc la nécessité d'inscrire dans les

nouveaux PLU des continuités qui constitueront la trame verte de demain.

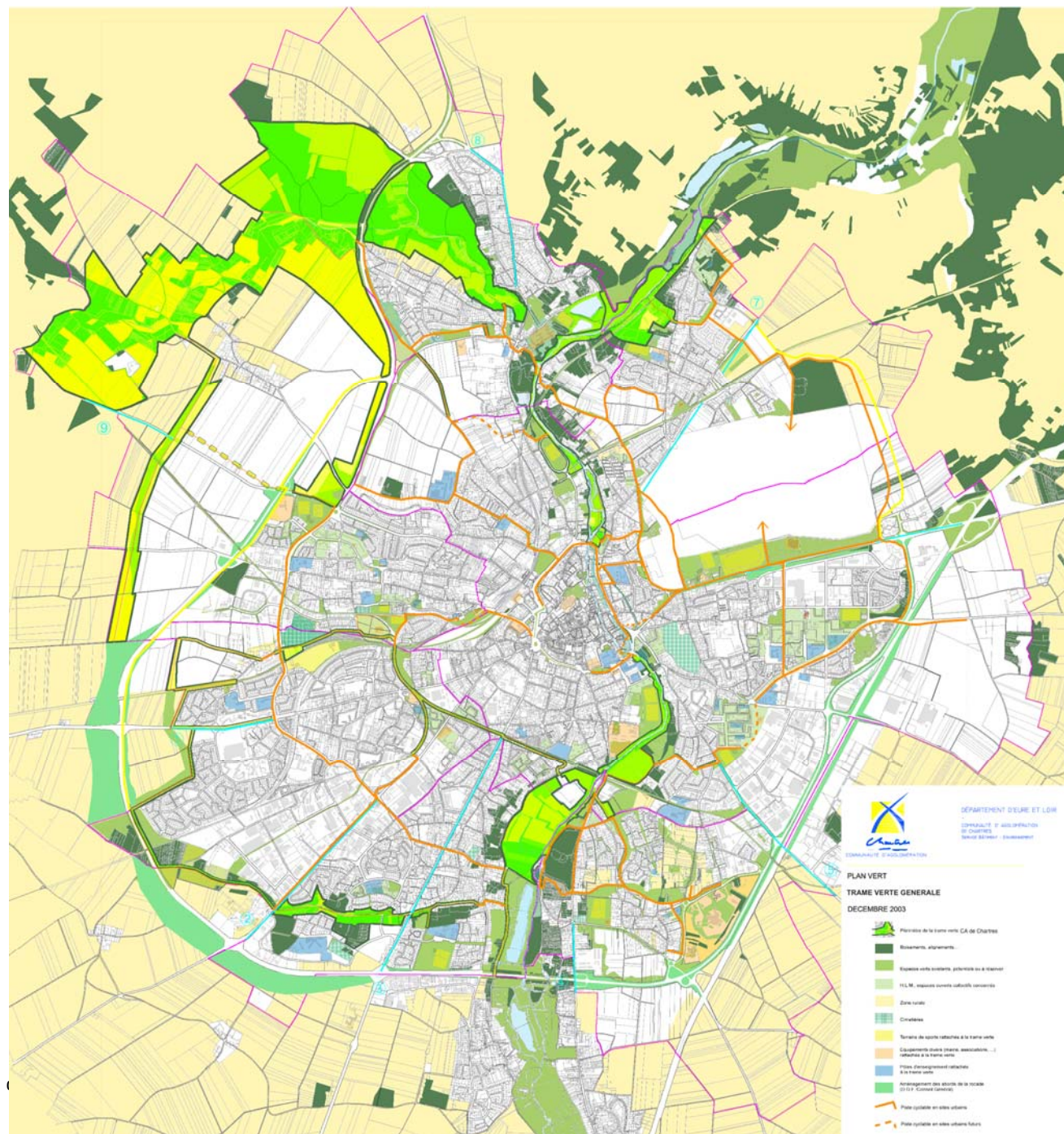
Les propositions qui en découlent concernent :

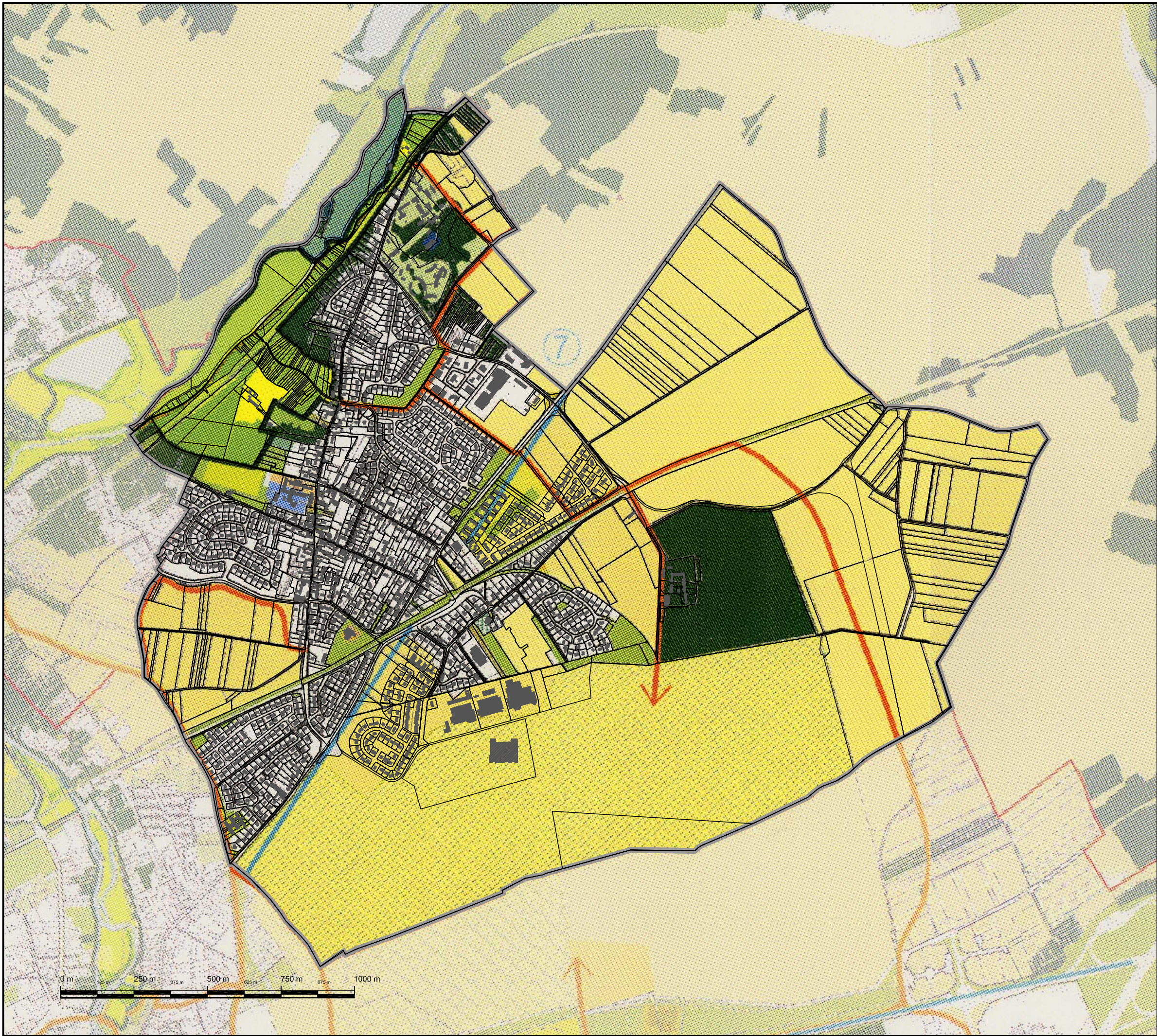
- la création de parcours écologiques (7 parcours ont été étudiés) en liaisons douces (cycles et piétons), en aménageant des voies naturelles ou urbaines ou en créant des pistes cyclables ;
- la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers fonctionnels de l'Agglomération.

Plusieurs tranches de travaux ont été réalisées depuis 2003, permettant les liaisons suivantes :

1. des Trois-ponts à Chartres jusqu'à la passerelle de la prairie de Luisant,
2. du parc Léon Blum à Chartres et le moulin de Lèves,
3. du moulin de Lèves et la Fontaine Bouillant à Champhol,
4. des Trois Ponts au boulevard de la Courtille à Chartres.

Plan vert de l'Agglomération chartraine
Source : Chartres Métropole





L E G E N D E



Périmètre de la trame verte COMACH



Boisements, alignements...



Zones de projets, ou parcs futurs



Espaces verts existants, potentiels ou à réserver



Parcelles communautaires existantes



H.L.M., espaces ouverts collectifs concernés



Zone rurale



Cimetières



Terrains de sports rattachés à la trame verte



Equipements divers (mairie, associations, ...) rattachés à la trame verte



Pôles d'enseignement rattachés à la trame verte



Aménagement des abords de la rocade (D.D.E / Conseil Général)



Terrains communaux à projet



Zone de bâti à venir



Piste cyclable en zone urbaine



Entrées de ville



Contour des communes

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Plan vert

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clères - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



2.2.2 La Directive Paysagère

La cathédrale de Chartres, inscrite à l'inventaire du patrimoine mondial de l'UNESCO, constitue un élément identitaire à préserver sur le territoire. Le Projet Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fixé pour objectif la préservation des vues les plus remarquables sur ce monument.

L'image emblématique qui fonde l'identité du paysage chartrain est la silhouette de la cathédrale émergeant de la ville et de la plaine.

Les vues remarquables sur la cathédrale sont en fait les vues qui représentent la cathédrale dans son contexte, celui-ci ayant autant d'importance que l'édifice lui-même : contexte urbain de la ville du moyen-âge ou du XIX^{ème} siècle pour certaines vues proches, contexte de la plaine pour les vues lointaines, contextes à créer pour les projets urbains à venir.

Les PLU, les cartes communales et les opérations d'aménagement citées à l'article R.122-5 du Code de l'Urbanisme doivent montrer la prise en compte des vues sur la cathédrale et de son site. Ces documents définissent les modalités nécessaires à la protection et à la mise en valeur des vues sur la cathédrale.

L'objectif recherché est celui d'une mise en valeur des vues sur la cathédrale plutôt qu'une conservation des vues en l'état. Aussi, la protection et la mise en valeur de ces vues ne devront en aucune manière perturber les objectifs de rationalisation de la croissance urbaine :

- Le principe d'un développement concentré sur l'Agglomération qui utilisera prioritairement des réserves foncières situées en marge de la zone urbaine, à l'intérieur de la rocade,
- Les objectifs de densification du tissu urbain aggloméré,
- Le principe d'extensions urbaines favorisant la desserte en transports collectifs, la desserte par les autres réseaux (eau, assainissement) et la collecte des déchets.

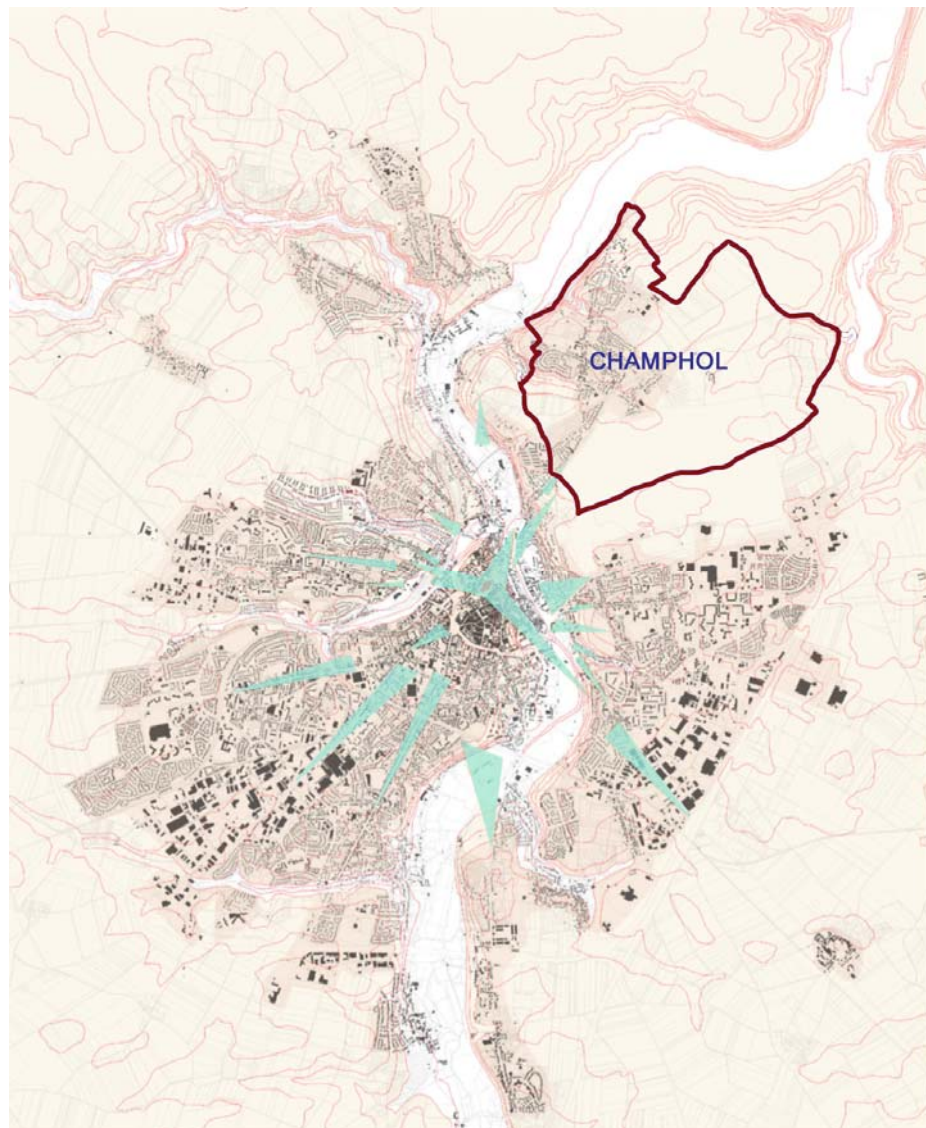
Le SCOT a reconnu dans les objectifs d'aménagement, la nécessité de préserver et protéger le site de Chartres.

De ce fait, sept sites remarquables sélectionnés dans les études de 1992-93 y sont reportés avec l'indication « périmètre de contraintes paysagères liées aux vues sur la cathédrale ». La commune de Champhol y est soumise.

Le plateau de Champhol, ainsi que le plateau Est de Chartres jusqu'à Nogent-Le-Phaye, sont susceptibles de mutation importantes liées à la croissance de l'Agglomération. Au-delà de la Vallée de la Roguenette et de Nogent-Le-Phaye, la plaine légèrement inclinée vers l'ouest offre des vues lointaines remarquables vers la cathédrale.

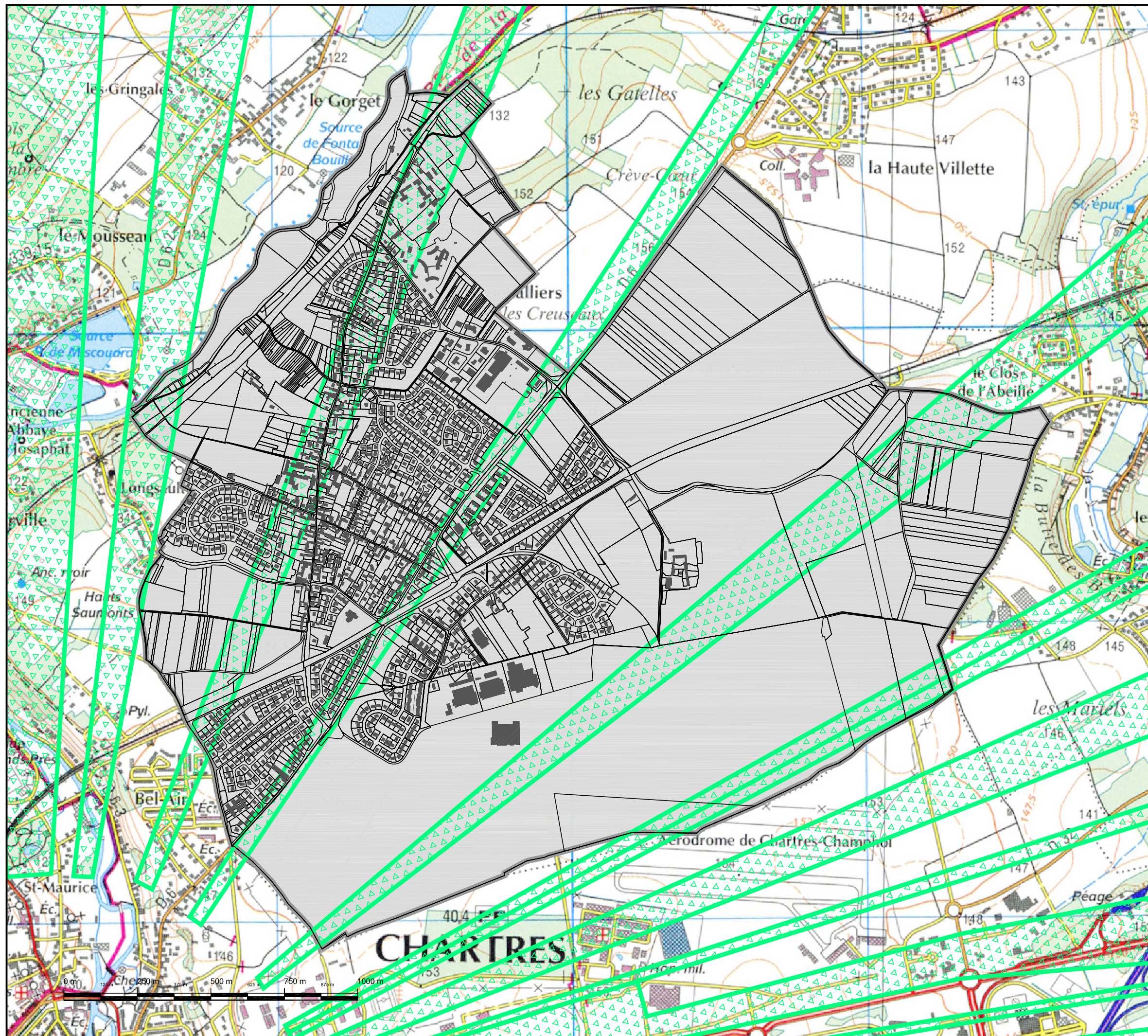
L'objectif général, dans ce cas, est de maintenir le contraste entre le gabarit général du « socle urbain » existant et futur, et la cathédrale.

L'objectif particulier est de conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence de l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne. La limite des hauteurs de construction est donc fixée à l'altitude 170 NGF maximum, soit à 161 NGF au long de la route départementale 6 (Les Frichalliers, La Barillette) à Champhol. De plus, les espaces associés aux vues majeures identifiées feront l'objet d'une protection et mise en valeur particulière, comme c'est le cas à Champhol : les zones de protection n'ont pas vocation à être bâties, un recul de part et d'autre de l'axe de la route départementale 6 jusqu'à la Barillette sera respecté pour l'implantation de constructions nouvelles, afin de mettre en valeur la vue sur la cathédrale dans le contexte de l'entrée nord-est de l'Agglomération.

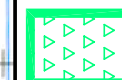


**Cônes de vue
sur la cathédrale Notre-Dame
de Chartres.**





LEGENDE



Cône de vue sur la cathédrale
Notre Dame de Chartres

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

**Cône de vue
sur la cathédrale Notre Dame**

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



2.2.3 Le site de la vallée de l'Eure inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930

Le classement est une protection forte qui correspond à une volonté de strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut en aucun cas la gestion et la valorisation. Les évolutions sont donc possibles mais un site classé ne peut être ni détruit ni modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet (pour travaux non soumis à permis de construire et pour la modification de clôture) après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le classement constitue une servitude d'utilité publique.

La procédure simplifiée **d'inscription** à l'inventaire départemental des sites constitue une garantie minimale de protection, en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable.

L'inscription constitue une servitude d'utilité publique.

En résumé, le classement se traduit donc par une obligation **d'autorisation préalable**, tandis que l'inscription n'entraîne qu'une obligation de **déclaration préalable**.

La commune de Champhol, au même titre que Saint-Prest et Jouy, y est inscrite pour la Vallée de l'Eure depuis le 29 décembre 1972, pour une superficie totale de 1000 hectares.

3. Les infrastructures

3.1 La situation dans le contexte local

La commune, partie intégrante de l'agglomération chartraine, ne comporte pas de grands axes routiers (seules la RD6 et la R823 la traversent).

Cependant elle est coupée par deux voies ferrées : PARIS-CHARTRES et CHARTRES-GALLARDON. Cette dernière n'est plus utilisée depuis 2006.

Par ailleurs, l'aérodrome de CHARTRES-CHAMPHOL représente un tiers de la superficie totale de la commune. L'ensemble du site « base et aérodrome » couvre 250 hectares en bordure de la RN 10, au débouché de l'autoroute A 11 et au frange de la future rocade Nord-Est de l'Agglomération.

D'abord militaire, l'aérodrome de CHARTRES-CHAMPHOL, est depuis 1958, affecté, à titre exclusif, aux besoins de l'aviation civile et destiné à l'aviation légère et sportive (création de l'aéro-club en 1931).

Son régime domanial n'a été modifié qu'en 1984 : les terrains appartenant encore au Ministère de la Défense, ont alors été cédés à l'aviation civile.

À ce jour, l'aérodrome est la propriété de la communauté d'agglomération Chartres Métropole ; sa gestion est donc effectuée par l'établissement public de coopération intercommunale mais sous contrôle de l'Aviation Civile

Depuis 15 ans, son trafic connaît une forte baisse, on comptait 36 000 mouvements en 1986 pour 26 000 en 1997.

3.2 Le réseau viaire (Circulation Transport)

Les circulations routières

L'organisation viaire de Champhol se constitue autour d'une épine dorsale symbolisée par la route départementale 6. Cet axe structurant traverse le territoire communal du nord-est au sud-ouest. Il suit de manière parallèle la vallée de l'Eure. Cette route apparaît déterminante dans l'organisation de la commune puisqu'elle relie l'ensemble de la vallée de l'Eure à Chartres. Les mouvements migratoires journaliers, entre la vallée et l'Agglomération chartraine, étant devenus plus importants ces dernières années, la Route Départementale 6 a connu une succession d'aménagements.

Au sein de la commune, cette route met en exergue l'organisation du territoire champholois, puisque c'est à partir de cet axe que l'ensemble de réseau de desserte interne prend forme.

La route départementale 823 représente l'autre axe majeur de la commune. Cet axe limite l'espace aggloméré au nord et n'organise pas la trame viaire communale, à proprement parler. Néanmoins il permet le désenclavement de la commune par l'est.

À l'image de la route départementale 6, cet axe se voit de plus en plus fréquenté (desserte de la zone d'activités des Propylées et liaison avec la route nationale 10 et l'A 11) et a connu récemment lui aussi des aménagements de sécurisation et de fluidification.

Au niveau local, l'organisation viaire de la commune de Champhol se structure autour des rues de Chartres, de la Mairie et de Sèchecôte. L'ensemble de ces rues ne forme qu'un seul ensemble rectiligne autour duquel vont se greffer les rues de desserte interne aux différents quartiers (rue Marceau et rue de la Barillette).

La rue du Bois Musquet peut être considérée comme la voie de desserte du nord de la commune. En effet, celle-ci a pour double vocation de rattacher la zone d'activités du Bois Musquet à la Route Départementale 6 et de desservir les secteurs résidentiels du nord de la commune.

Les transports en commun

L'autorité organisatrice des transports en commun compétente sur la commune est la communauté d'agglomération de Chartres Métropole et que la desserte est donc assurée par les bus urbains du réseau Filibus. La ligne 2 Champhol – Le Coudray dessert les quartiers de Flavilles, des Champs Brizards et des Rougerons, la Zone Artisanale et le quartier de l'Eglise à Champhol, les quartiers de Bel Air et Drouaise, le Centre Ville de Chartres-Gare SNCF, Médiathèque, ... jusqu'aux quartiers du Coudray.

Le réseau ferré

Outre le passage de l'Eure, la commune de Champhol est limitée au nord-ouest par l'implantation de la voie ferrée Paris - Chartres - Le Mans. Bien que périphérique, cette voie de communication est à prendre en considération en fonction de deux critères, l'un en matière de développement urbain, l'autre relatif à la qualité de vie et à l'environnement au sens large.

Cet axe ferroviaire prend toute son importance si l'on prend en considération son rôle déterminant à l'échelle supra - départementale (Sarthe, Eure-et-Loir, Yvelines, Paris) en matière de mobilité pour les « pendulaires » travaillant sur les grands pôles d'activités de la région parisienne.

De la sorte, la fréquence de passage est quotidienne et varie entre un à trois trains par heure.

Ainsi l'emprise de la voie ferrée est de nature physique (double circulation sur talus) mais opère aussi sur le développement urbain aux abords immédiats de ladite voie.

À cette voie ferrée, il convient d'en ajouter une autre de moindre importance (un seul axe). Cependant, cette dernière a pour effet de scinder en deux le territoire communal, selon un axe nord-est / sud-ouest. Cette voie a pour conséquence d'accentuer la vision dichotomique de la commune déjà confortée par la route départementale 6. Néanmoins, le développement urbain de la commune de Champhol s'est affranchi de cette contrainte liée à l'implantation d'une structure exogène. En effet, on constate qu'un

tissu récent à vocation résidentielle s'est développé à l'effleurement de cette voie.

Les circulations douces

La commune est concernée par le Plan Départemental d'Itinéraires et de Randonnées (PDIPR). Le PDIPR est destiné à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée, il vise aussi à protéger un patrimoine rural d'une richesse considérable : les chemins ruraux.

Adopté par l'Assemblée départementale en 1986, le PDIPR d'Eure-et-Loir est actuellement en cours de mise à jour. L'objectif est d'assurer le maintien des quelques 3100 kilomètres d'itinéraires de randonnée pédestre, VTT et équestre édités sur fiches et topoguides, et promus par le Comité départemental du tourisme.

Les itinéraires de grande randonnée et les circuits inscrits au PDIPR sont les suivants :

- GR 655 dit Saint-Jacques de Compostelle, commun sur ce secteur au Pays de la Vallée de l'Eure
- Les 3 circuits VTT :
 - Les coteaux de la vallée de l'Eure
 - Les vues sur la cathédrale
 - Par monts et par vaux

Les pistes cyclables :

Au regard de la taille de la commune, on peut dire que les alternatives aux déplacements automobiles sont plutôt bien représentées. La volonté de développement des circulations douces s'inscrit dans une logique supra communale depuis l'élaboration du plan vert à l'échelle de l'agglomération chartraine.

La piste cyclable, réalisée en accotement de la route départementale 823, poursuit l'aménagement cyclable de la RN10 de Chartres aux Propylées (boucle du pays chartrain). Elle permet, notamment,

d'accéder aux zones d'activités de l'agglomération chartraine (Z.A des Propylées et Jardin d'entreprises sur le territoire de Chartres, Z.A du Bois Paris sur le territoire de Nogent-le-Phaye) en moins de 30 minutes. Cette piste rejoint l'itinéraire départemental de la Vallée de l'Eure.

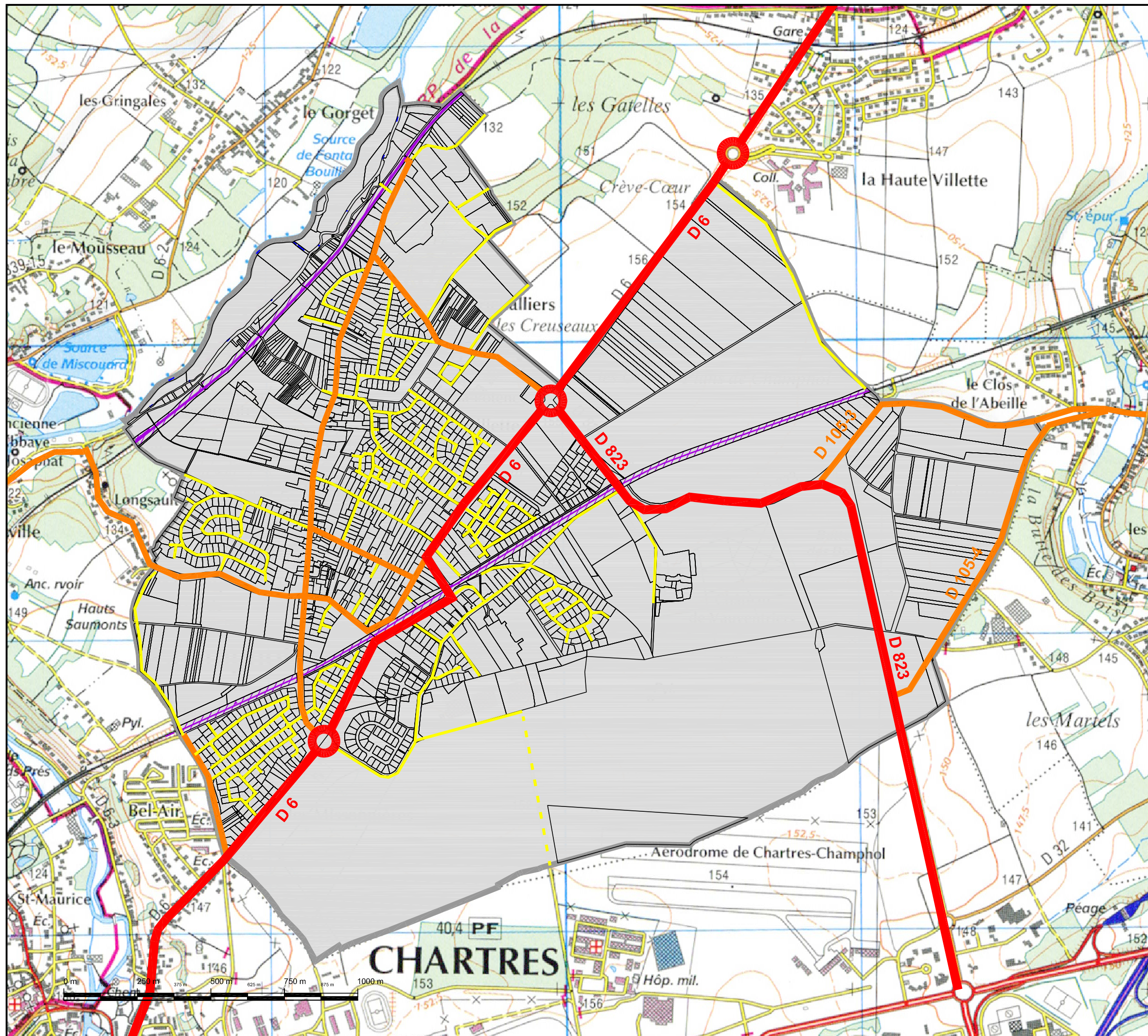
Par ailleurs, un circuit vélo accompagne en parallèle la route départementale 6.

Ainsi, par l'existence de ces itinéraires cyclables, on peut affirmer que le territoire communal est ouvert à la circulation douce du nord au sud et d'est en ouest.

Les cheminements piétons:

D'autres axes de circulation piétonne quadrillent le territoire communal. Ces derniers sont majoritairement présents dans les zones agricoles. Néanmoins, on peut considérer que l'axe de cheminement piéton majeur sur le territoire champholois reste la rue de la Mairie et de Sèhecôte. Certes, ce dernier n'offre pas de larges trottoirs, mais on peut considérer qu'ils sont plutôt bien sécurisés dans l'ensemble.





LEGENDE

■ Infrastructures ferroviaires :

- Voie ferrée
- Emprise voie ferrée

■ Infrastructures routières :

- Route de transit d'importance départementale (D 6 & D 823)
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune

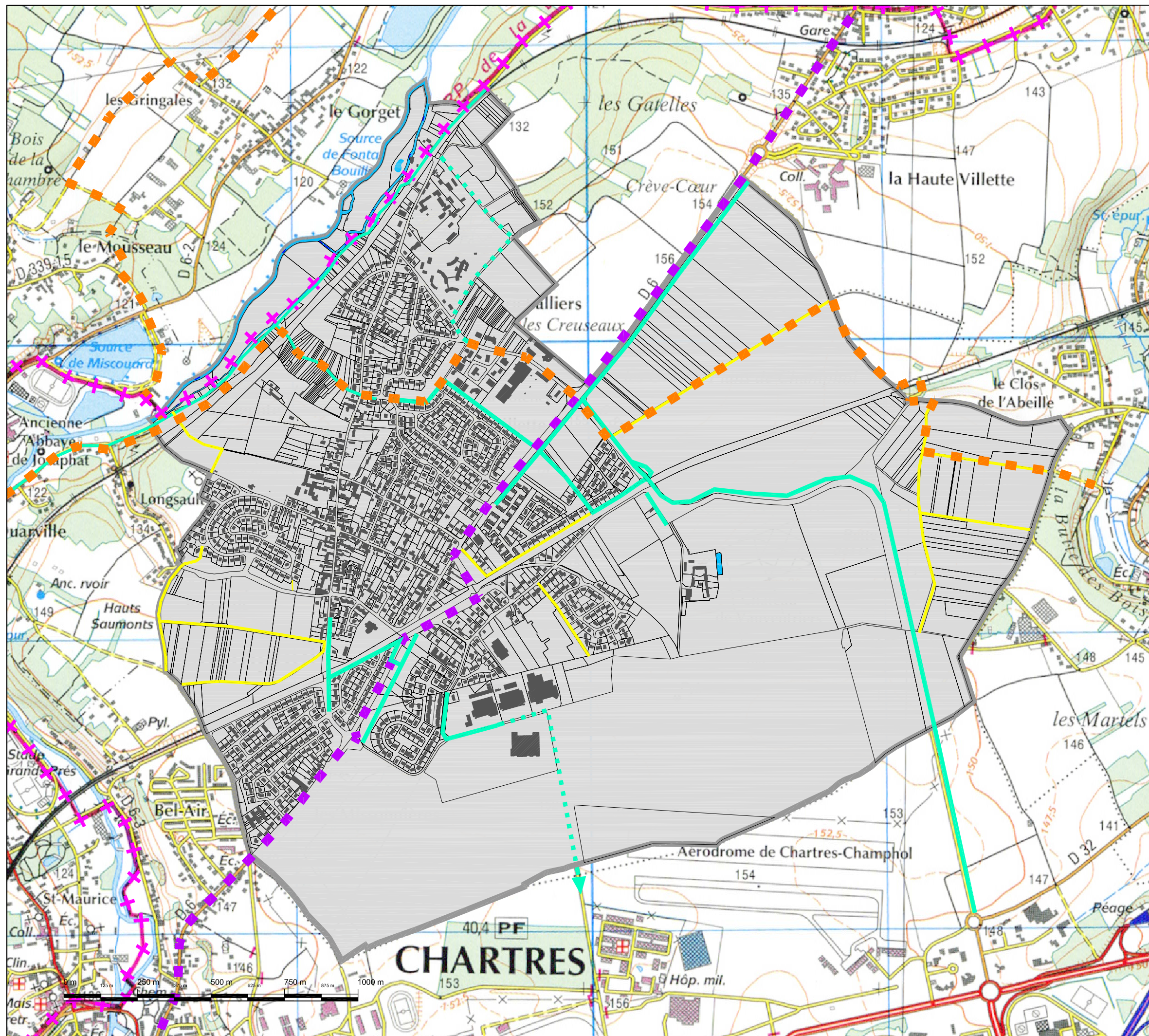
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Trame viaire - hiérarchie des voies

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clères - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





LEGENDE

■ Voies aménagées :

— Piste cyclable existante

... Piste cyclable à réaliser

■ Itinéraires pédestre et cycliste :

+ + GRP de la Vallée de l'Eure
GR 655

■ ■ ■ Circuit vélo

■ ■ ■ Circuit VTT

— Chemin vert
(itinéraire piétonnier)

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Trame viaire - circulations douces

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clères - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



Pistes cyclables le long de la RD6



4. Le mode d'occupation des sols

4.1 L'organisation urbaine

On peut distinguer deux centres sur le territoire champholois. Le premier, symbolisé par la présence de l'église, n'a pas connu la croissance généralement rencontrée dans des communes d'importance similaire. Le second centre s'est, quant à lui, constitué en parallèle de la vallée de l'Eure.

Bien que structuré autour d'une intersection entre deux axes : alignement orienté sud-ouest / nord-est des rues de Chartres, de la Mairie, Séchecôte et de l'alignement sud-est / nord-ouest des rues Marceau et de la Citée, le développement du centre bourg s'est opéré principalement selon l'orientation Sud-ouest / Nord-est. En effet, la vallée et les coteaux étant peu propice à l'urbanisation.

C'est en fonction de cette particularité physique, que Champhol a poursuivi son développement au lendemain de la seconde guerre mondiale. L'urbanisation de Champhol revêt aujourd'hui un caractère beaucoup plus aléatoire dans sa forme et dans sa localisation. Les constructions de la rue des Grands Buissons (au nord de la commune) apparaissent par exemple sans réel lien avec le noyau originel du bourg. Par ailleurs, autour des rues Marceau, de la Barillette et de la Grande Rue, apparaissent une succession de maisons individuelles organisées dans la continuité des rues de Chartres et de la Mairie.

En l'absence de réserves foncières dans le centre bourg, le développement de la commune s'est alors organisé autour de la création de zones résidentielles implantées en fonctions des axes de communications principaux. Ces zones destinées exclusivement à l'habitat symbolisent la périphérie de l'espace urbanisé de Champhol.

Généralement structurés de manière géométrique, ces lotissements se définissent au travers d'une implantation en damier (Rue des Rougerons, Rue des Pressoirs, Rue de la Marche, Rue de la Moufle, Rue de la Croix Brisée) ou circulaire (Rue des Jannetières, Rue des Champs Brizards).

Limité au Nord par la présence de la vallée de l'Eure, à l'Est par sa limite communale conjointe à Chartres et au Sud, du temps de l'occupation du site par l'armée, par la base aérienne, le déploiement de la ville s'est dès lors effectué en direction du plateau agricole. Cette dynamique de construction se traduit par l'avènement de zones résidentielles de grandes superficies (en l'absence de contrainte topologique).

À noter que Champhol ne présente pas de hameau. En effet, le château des Vauventriers n'est pas un hameau au sens géographique mais bien un écart.

Jusque-là orientée presque exclusivement vers l'agriculture, Champhol n'offrait à ses habitants qu'une prestation de commerces de proximité et une offre résidentielle. Avec les taux de croissances démographiques rencontrés au cours des 3 dernières décennies, la ville a vue croître ses opportunités de développement économique.

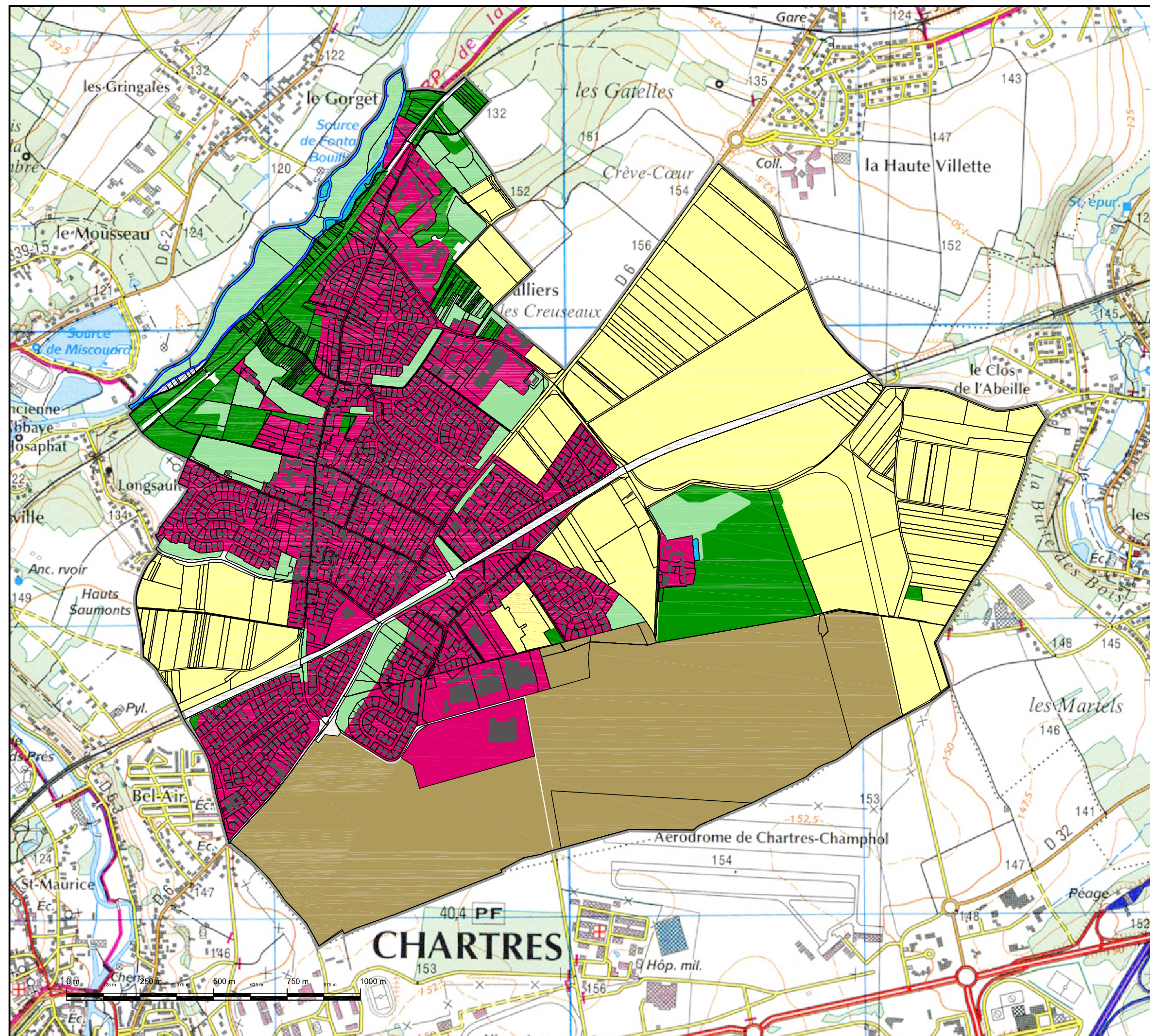
Avec la création, au nord-est, de la zone d'activités du Bois Musquet, Champhol a su doter d'une offre qui est venue compléter la structure commerciale du centre bourg. Outre la pluralité des activités représentées (commerces, artisanats, industries), la zone d'activité se singularise par son intégration paysagère. Certes, la qualité architecturale des établissements est semblable à celle d'autres zones d'activités (dans la forme et le choix des matériaux), mais celle du Bois Musquet présente un environnement paysager de caractère.

D'un point de vue spatial, la commune de Champhol est constituée d'un tissu urbain alvéolaire. De la sorte, les éléments urbains sont clairement identifiables les uns des autres. Quelques entités s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain.

Le développement urbain de la commune s'est opéré en fonction de deux logiques. Une logique d'expansion qui consiste à bâtir sur des espaces jusqu'alors voués à l'agriculture, et une logique de remplissage, c'est-à-dire constituer un tissu urbain cohérent et continu.

Le premier mode opératoire cité précédemment concerne principalement la partie nord de la commune. Le développement s'est effectué à partir de l'axe central (rue de la Mairie, rue de Séhecôte) par rayonnement pour constituer dans un premier temps les quartiers des Champs Brizards, des Frichalliers, de la Mihoue puis dans un second temps et par extension du lotissement des Vignes.

La logique diffère sur l'entrée sud du territoire, puisqu'à l'écart du bâti le plus ancien (le centre), un ensemble de maisons individuelles s'est développé le long de la rue du Pigeon Voyageur dont la spécificité était d'être rattachée au tissu urbain de la commune de Chartres. L'espace en creux a été comblé par la construction d'une zone pavillonnaire aux Missonnières. La croissance urbaine perdure encore aujourd'hui avec l'aménagement du lotissement de la Croix Juvet de l'autre côté de la route départementale 6. Cette phase d'urbanisation permet de limiter sensiblement cette perception de division liée au passage de l'axe routier.



LEGENDE

- Espace agricole cultivé
- Bois
- Prairies, jardins, espaces verts et cimetière
- Cours d'eau et étangs
- Espaces bâtis
- Ancienne base militaire

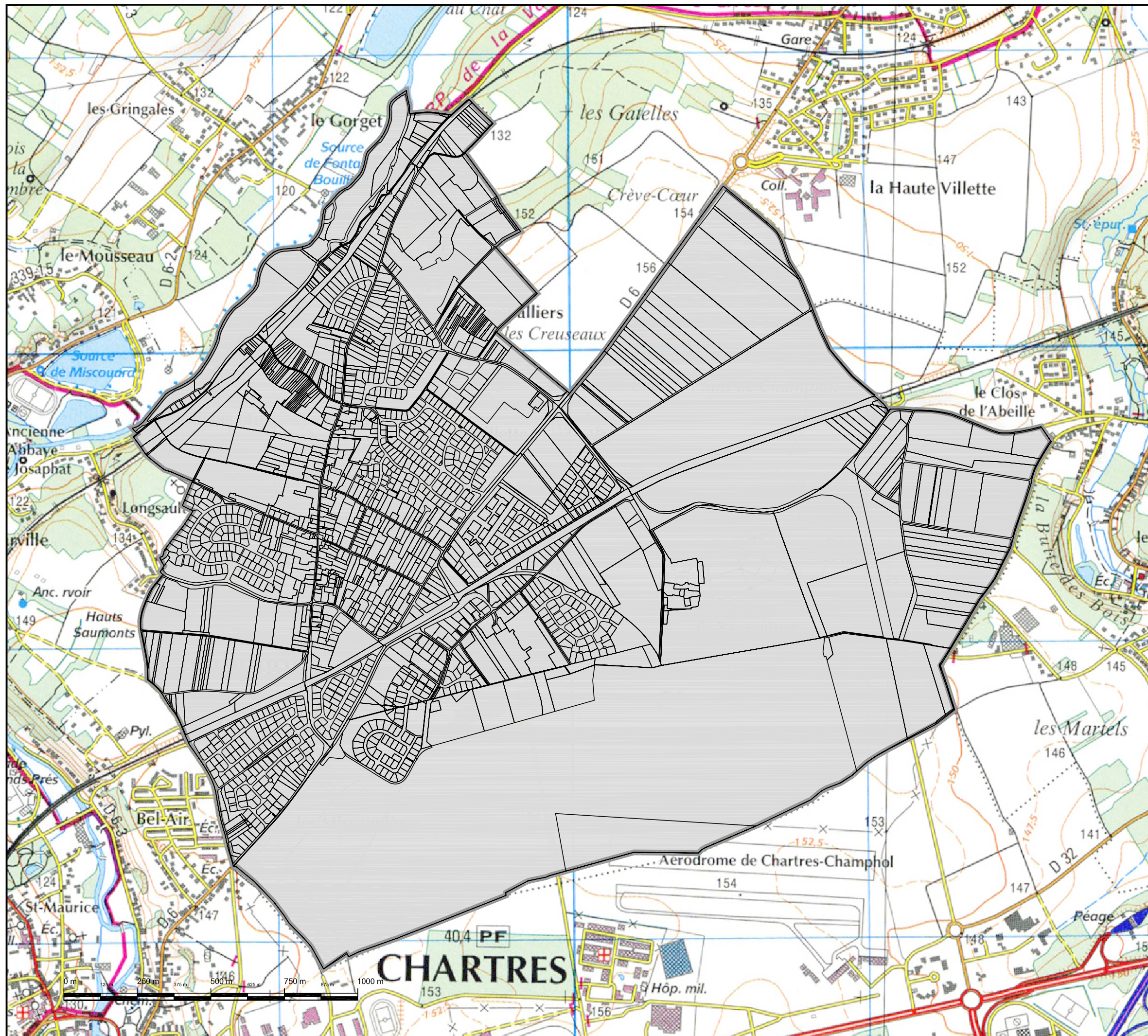
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Mode d'occupation des sols

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clochers - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





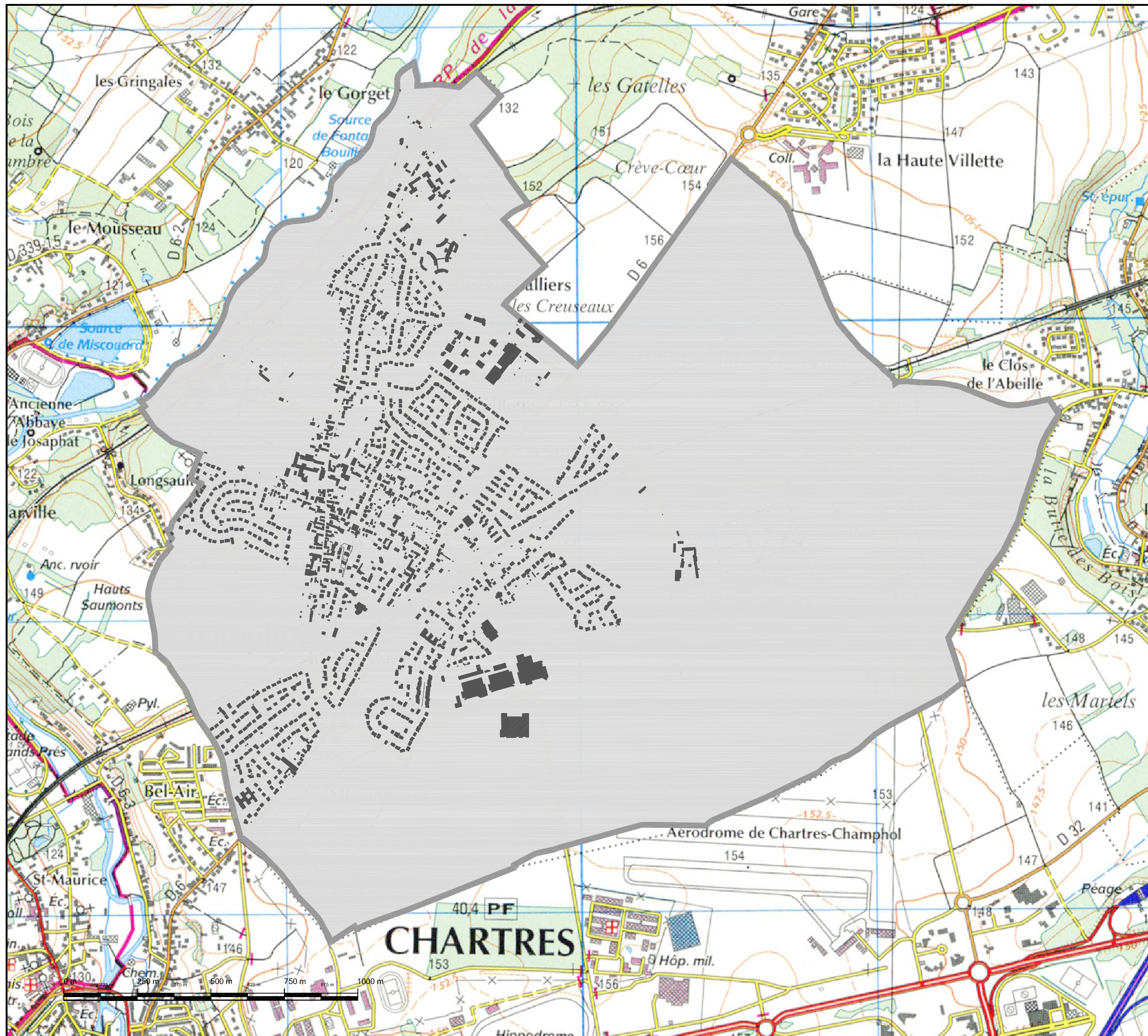
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Parcellaire

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clères - 28050 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





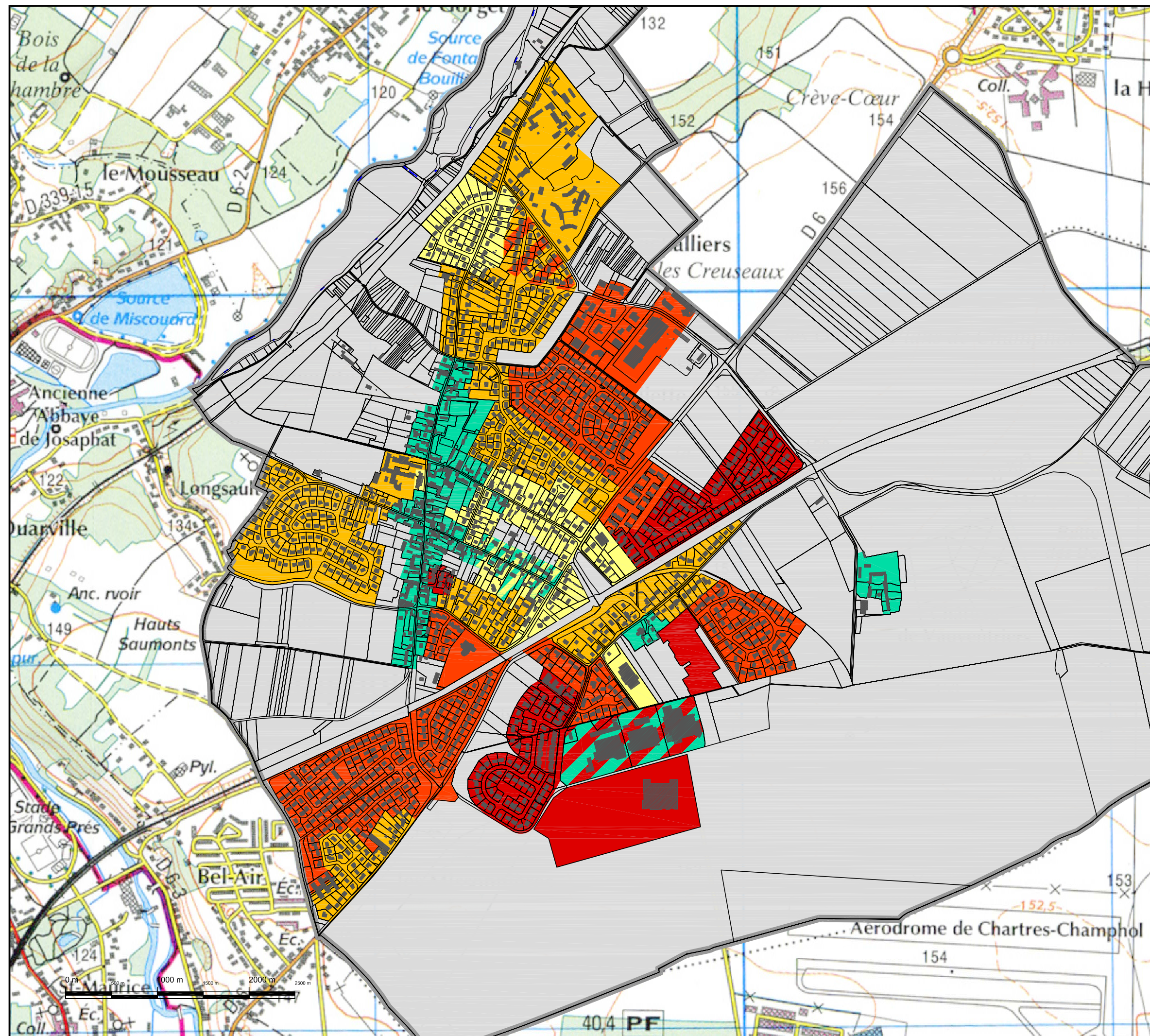
Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Répartition du bâti

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Cloës - 28050 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr





L E G E N D E

Période de construction du bâti :

-  avant 1945
-  1950 à 1970
-  1970 à 1990
-  1990 à 2000
-  2000 à aujourd'hui

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Trame urbaine (typologie du bâti)

Rapport de présentation

-

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
12 rue des Clères - 28050 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



Le Centre Bourg : rue de la Mairie – rue de Séhecôte

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + comble
Type	Habitat individuel et petit immeuble collectif + commerces
Densité logements / hectare	Supérieure à 30

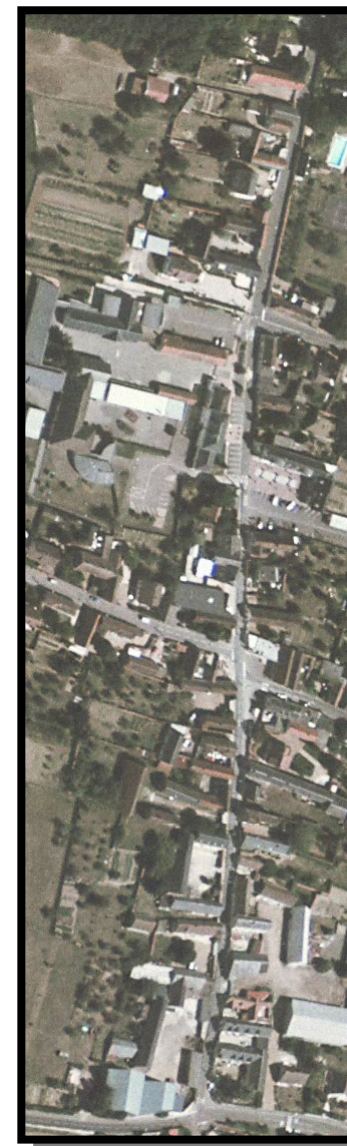
Le centre bourg présente encore les stigmates de la vocation agricole passée de la commune. Le parcellaire y est fractionné, notamment en raison de la diversité de construction. La fonction commerciale y est bien représentée, mais ne propose qu'une aire de chalandise locale. C'est aussi dans cet espace qu'une partie des équipements de la commune se situe (école, mairie).

La mixité des usages sur un espace restreint a permis d'atteindre des densités d'habitations relativement importantes.

C'est au cœur de ce centre bourg que la majeure partie de l'espace public champholois se décline. Outre la présence de places et placettes, ce secteur offre aux habitants des espaces à vocation récréative (parc des Epinettes).

Les façades des maisons forment la limite séparative entre le domaine public et le domaine privé.

Au sein du bourg, on retrouve une part non négligeable du patrimoine vernaculaire local.



**Quartier intermédiaire entre le Centre Bourg et les
lotissements**
Grande rue – Rue Marceau – Rue de la Barillette

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + comble
Type	Habitat individuel diffus
Densité logements / hectare	15/20



L'analyse typo morphologique met en évidence le caractère transitoire de cet espace. Majoritairement construites sur des parcelles étroites, les habitations alternent entre mitoyenneté et dispersion. De la sorte, au regard de la rue, il n'existe pas de réelle continuité bâtie entre ces constructions. Les façades des maisons constituent la limite entre l'espace privé et l'espace public. Par contre, à l'arrière du front bâti apparaissent de véritables îlots écologiques. C'est dans ces quartiers intermédiaires et périphériques du centre bourg que l'aspect architectural est le plus varié. En effet, les opérations de constructions ont été effectuées au coup par coup. L'ensemble n'apparaît que très peu homogène, tant dans son organisation que dans sa morphologie.

Lotissement pavillonnaire : exemple Rue des Rougerons – Rue des Pressoirs

Nombre moyen de niveaux	R + 1
Type	Habitat individuel loti
Densité logements / hectare	14



Le tissu pavillonnaire à Champhol est celui communément rencontré à l'échelle départementale. En effet, le bâti s'organise généralement autour d'alvéoles ou de raquettes structurées à partir de la voirie. La taille des parcelles est sensiblement équivalente au sein de chaque lotissement. Les constructions sont alignées et séparées les unes par rapport aux autres. De plus, elles s'organisent en recul de la voirie. L'arrière du front bâti est majoritairement dédié à l'agrément (jardins). Ces ensembles sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ce style, bien que peu original, permet d'acquérir une certaine forme de cohérence visuelle à l'échelle du quartier.

Zone d'artisanale du Bois Musquet

Nombre moyen de niveaux	Plein pied
Type	Activités commerciale et artisanale



La zone artisanale du Bois Musquet présente deux entités spécifiques. D'une part, la zone artisanale en tant que telle avec son lot d'entreprises et d'autre part le centre commercial dont la "locomotive" n'est autre que le supermarché.

Il n'existe pas de relation directe entre ces deux espaces, puisque chacun bénéficie de sa propre desserte.

L'utilisation de l'espace n'est pas des plus optimales et la recherche tant sur le plan paysager qu'architectural est à l'image de ce qui s'est fait durant de nombreuses décennies au plan national. La configuration en "boîte à chaussure" n'est pas sans rappeler les nombreuses entrées de villes qui abondent en France. Néanmoins, le fait est que la zone d'activités se situe en recul de l'axe principal (R.D 6). De la sorte, cet espace offre encore d'importantes potentialités d'aménagement.



Pavillons locatifs rue de la Croix Jouvét



Rue de Vauventriers



Rue de Sehecote



Rue du Clos de la Plisse

Le bâti récent



Lotissements de la Moufle et des Bornes



Lotissement de la Croix Juvet

4.2 La trame bâtie

4.2.1 Le bâti ancien

On note deux noyaux bâtis anciens.

Le premier, que l'on peut identifier au bourg, suit une organisation spatiale qui s'apparente au cardo et decumanus romain (axes nord-sud et est-ouest) à travers les rues de Séhecotes et Marceau. Autour de cette épine dorsale orientée nord - sud, s'organisent des maisons relativement anciennes et des éléments bâtis liés à l'activité agricole qui rappellent le caractère rural de la commune.

L'emprise du domaine public y est importante puisqu'on y retrouve la majeure partie des infrastructures communales (mairie, école...) et des commerces de proximités.

Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement de la voie publique. À noter que la forme et la taille de certaines parcelles évoquent la présence encore récente de nombreuses fermes dans la commune.

L'autre tissu bâti ancien est de moindre importance, puisqu'il s'agit de la zone agglomérée autour de l'église. Ce quartier met en exergue toute la complexité du territoire champholois.

4.2.2 Le bâti récent

On peut distinguer deux phases de construction relatives au bâti récent.

La première, des années soixante-dix à la fin des années quatre-vingt-dix et la seconde qui couvre une période plus actuelle des années deux mille à aujourd'hui.

Le territoire de la ville de Champhol a connu un développement important au cours de ces trois dernières décennies. Dans la première phase de développement, c'est sans réelle contrainte que de nouveaux lotissements ont vu le jour.

On notera l'apparition des quartiers à vocation résidentielle des Champs Brizards, des Frichalliers, des Missionnières. Exception faite de ce dernier cas, l'ensemble des nouvelles constructions a été élaboré dans une logique de continuité urbaine avec le centre ancien existant.

L'habitat y est majoritairement de type pavillonnaire. Néanmoins, on remarquera que la taille des parcelles allouées est variable en fonction du quartier. Ces parcelles avoisinent des surfaces de 700 / 800 m² pour le quartier des Champs Brizards, alors qu'elles sont de l'ordre de 1000 m² pour les constructions réalisées aux abords du quartier de l'église. Néanmoins, on peut remarquer que pour l'ensemble des lotissements, le découpage parcellaire a été effectué selon un principe d'optimisation rationnelle de l'espace. Les maisons sont généralement non mitoyennes et présentent un jardin en devant et en arrière du front bâti.

C'est dans une démarche similaire que s'est constituée la deuxième phase de développement urbain de la commune de Champhol, avec l'avènement des quartiers de la Moufle, de la Barillette, de la Varenne. Suivant la même logique, ces quartiers se sont constitués dans une seconde couronne de croissance urbaine. Ils revêtent des caractéristiques similaires aux quartiers de première génération : maisons clôturées de type individuel sur des parcelles de superficie moyenne de 700 / 800 m².

À noter cependant que les habitations du lotissement de la Moufle 2 apparaissent comme atypiques au regard des autres secteurs résidentiels. En effet, ces habitations à vocation sociale s'agencent dans un tissu bâti contigu au lotissement de la Moufle. Outre une différenciation architecturale certaine, il existe une séparation de fait entre cette entité urbaine et le lotissement adjacent. La liaison établie entre ces deux zones résidentielles n'est possible que par le biais de sentes piétonnes.

Le développement urbain du territoire communal se poursuit à ce jour avec la réalisation d'un nouveau lotissement dans le secteur de La Croix Juvet. Ce lotissement, dont la réalisation s'effectuera en fonction de deux tranches successives, permettra d'équilibrer la densité urbaine le long de la route départementale 6 en arrivant de Chartres pour ainsi constituer un tissu urbain cohérent au sud du territoire de Champhol.

4.2.3 Le patrimoine bâti

L'évocation du mot patrimoine nous amène à considérer la nature mais aussi le bâti sous toutes ses formes.

Patrimoine naturel : Les rives de l'Eure constituent un patrimoine naturel de qualité. Ce patrimoine est un atout pour le tourisme et les loisirs : passage du sentier de grande randonnée de pays de la vallée de l'Eure, d'un circuit de randonnée pédestre, d'un circuit VTT ...

Patrimoine bâti

On note la qualité du bâti du tissu urbain du centre-bourg, avec ses rues, ses ruelles, son bâti implanté pour l'essentiel à l'alignement.

Patrimoine vernaculaire (local) :

Si le patrimoine écologique de la commune de Champhol est considérable, il n'en demeure pas moins pour ce qui est de son patrimoine architectural.

L'église Saint-Denis de Champhol :

L'église de Champhol a fière allure notamment quand on la découvre illuminée le soir, venant de Saint-Prest, se dirigeant vers Chartres.

On en fait remonter l'origine au XI^{ème} siècle, en particulier pour la crypte, (sous le chœur), l'abside en « cul de four », les encadrements de fenêtres de plein cintre et les contreforts de l'abside en pierre de Berchères.

La petite porte latérale de la nef datant de la même époque a certainement été déplacée lors d'un agrandissement de l'église. C'est tout ce que l'on peut attribuer à l'ancienne église, placée sous le patronage de Saint-Denis, car les épreuves ne lui ont pas manqué.

Déjà détruite pendant la guerre de Cent Ans, elle le fut à nouveau pendant les guerres de religion au cours du siège de Chartres. L'incendie de 1568 la ravagea en grande partie « ne laissant que les murailles ». En dépit de la pauvreté des habitants, la paroisse étant peuplée surtout de petits vigneron, la reconstruction fut menée avec diligence et, par la suite, deux chapelles lui furent ajoutées : celle de la

Vierge au XVI^{ème} siècle et de Saint-Joseph en 1845, pourvues de fenêtres de style ogival.

Le clocher est démoli en 1861. Il est remplacé par un clocher neuf de 33 mètres de haut en 1866. Deux cloches de l'ancienne tour y furent installées. A cette époque, l'édifice était de dimensions assez modestes (22 mètres sur 8 mètres), coiffé d'une couverture en tuiles sur une voûte lambrissée de chêne présentant des traces importantes de dessins et de couleurs, supportée par une charpente simple avec entrails et poinçons apparents.

Le mobilier signalé à cette époque était assez riche, avec un maître-autel en pierre sculptée, les boiseries du chœur et plusieurs statues anciennes en bois.

Le plus remarquable était le tabernacle en bois du maître-autel « garni d'une vingtaine d'apôtres et d'anges » datant des débuts du XVIII^{ème} siècle. Il provenait du grand autel de l'église de Saint-Aignan de Chartres dépouillée sous la révolution.

L'église, située à proximité du camp d'aviation, a été durement touchée au cours de la dernière guerre.

En 1940, les bombardements allemands détruisirent une grande partie des vitraux. Ceux qui restèrent furent remplacés par du « vitrex ». Le bombardement du Jeudi 2 mars 1944, fût particulièrement terrible. L'intérieur de l'église s'écroula. Seuls, les murs, le clocher avec ses deux cloches et l'abside restèrent debout. On sauva quelques statues. Un reliquaire, des ornements sacerdotaux et des archives dont les registres paroissiaux furent également préservés dans la sacristie épargnée. Le cimetière fut complètement bouleversé, les tombes éventrées, les monuments brisés.

L'église fit l'objet, après la guerre, d'une restauration complète, sur des bases anciennes. Ce n'est que le 16 juin 1957 que l'église fut rendue au culte. Monseigneur MICHON, évêque de Chartres, procéda ce jour-là à la bénédiction solennelle du nouvel autel. Le sanctuaire actuel est la reproduction assez fidèle de ce qu'il était autrefois. Toutefois, la sacristie ne fut pas reconstruite à son emplacement initial. Le porche d'entrée de l'église fut édifié à la place d'un ancien

portique construit en 1817, restauré en 1862 qui lui était complètement clos.

En 1990, des travaux importants durent être entrepris au clocher. La charpente et la couverture furent refaites. A cette occasion, la croix et le coq ancien ont été remplacés.

Au cours du second semestre 2001, des travaux de rénovation sur le chauffage, la sonorisation intérieure et extérieure et l'éclairage ont été réalisés. Au confort intérieur s'ajoute une mise en valeur de l'édifice par un éclairage externe judicieusement réparti et orienté.

Le lavoir du hameau de Fontaine-Bouillant :

Réalisé en 1887 par Monsieur Bouchard de Saint-Prest, cet ouvrage est construit à l'emplacement d'un ancien lavoir à ciel ouvert où les sauniers de la ville de Chartres venaient autrefois laver « leurs pouches ».

Lavoir clos et couvert avec mécanismes permettant le réglage de la hauteur des planchers, alimenté uniquement en eau de source à 6° ou 8°, il était fréquenté de ce fait surtout en hiver.

Son accès se fait toujours par l'escalier d'origine en pierre de taille que les laveuses trouvaient bien éreintant lorsqu'il fallait remonter le linge mouillé. Souvent, un homme venait spécialement pour effectuer cette corvée.

C'est la situation de cette source qui obligea les chemins de fer à construire le tunnel de la sente de Fontaine-Bouillant.

Avec l'apparition de la machine à laver, la fréquentation du lavoir périclita.

Au cours des dernières décennies, il subira de nombreux actes de vandalisme et seule sa structure résistera. En partenariat avec l'Institut Médico-Psychologique de Champhol (IME), des travaux de restauration ont été entrepris au cours du premier semestre de 1998, sauvant ainsi un élément remarquable du patrimoine local.

Le château des Vauventriers :

C'est Guillaume de BAIGNEAUX, seigneur de Chaunay et de Vauventriers qui fera bâtir le château en 1609.

En 1666, meurt Archambault de VIALARD, époux de Jeanne de BAIGNEAUX, fille de Guillaume. Vauventriers appartiendra à la famille VIALARD jusqu'en 1682.

Le 21 février de la même année, Mme GUITTET des Fontaines, née Anne Félix, veuve de Messire GUITTET, gouverneur des enfants d'honneur du dauphin, acquiert le château aux héritiers VIALARD. Elle ne conservera la propriété que peu de temps, puisque le 20 septembre 1686, Edme DUDOYER, conseiller du Roy, devient propriétaire du domaine.

Durant 88 ans, Vauventriers restera dans la famille DUDOYER. En 1774, Jacques GRANDET, « président de l'élection de Chartres » achète le château. La famille GRANDET donnera au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles 4 générations de magistrats municipaux à la commune de Champhol. Depuis, le château s'est transmis par succession jusqu'aux propriétaires actuels.

L'édifice se compose d'un corps de logis rectangulaire couvert en ardoise, flanqué de deux pavillons et deux ailes plus basses en retour. Dans l'aile droite se trouve la petite chapelle Notre Dame de Consolation. À l'extrémité de l'aile gauche est situé le portail d'entrée, accompagné d'une petite porte, destinée à recevoir un pont-levis. Actuellement, ce portail donne accès à la ferme.

Toujours habitée, cette demeure a gardé son aspect originel au cours des siècles. Le château est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques pour les façades, les toitures, avec ses ailes en retour de la fuye (pigeonnier) par arrêté du 29 septembre 1969 ; ainsi que la chapelle peinte en totalité, le portail et le vivier par arrêté du 9 janvier 2006.



4.3 Le fonctionnement communal

4.3.1 Les commerces et activités

L'appareil économique champholois se définit au travers de deux offres.

La première est une offre commerciale de proximité localisée majoritairement dans le centre-bourg.

La seconde est une offre orientée vers l'artisanat et la grande distribution dont l'aire de chalandise dépasse les limites communales. Cette offre est symbolisée par la zone d'activités du Bois Musquet située à l'entrée nord de la commune. Cette zone est matérialisée par l'implantation d'un supermarché.

Liste des commerces, services et entreprises artisanales ou industrielles :

Commerces :

Dépôt Vente
Banque
Opticien
Boulangerie
Supermarché
Jardinerie
Fleuriste
Bar
Pharmacie
Société de Véranda,
Portail, Fenêtres, Volets
Station –service



Services :

Entreprise de dépannage TV
Réparation automobile
2 Esthéticiennes
Météo France
2 Médecins
4 Coiffeurs
2 Auto-écoles

3 Infirmières
Kinésithérapeute
Installation téléphonie
Contrôle technique automobile
Entreprise de vente et dépannage électroménager
Expert en diagnostic immobilier
Entreprise de dépannage de connexion Internet et de mise en réseau
Cordonnerie
3 Animation artistique
2 couturières
Tapissier-décorateur

Artisanat et industrie :

2 Entreprises de chauffage
Entreprise de mécanique de précision
Plomberie zinguerie
4 Entreprises d'électricité
Entreprise de rénovation de sols et plafonds
Entreprise Contrôle Technique
2 Entreprises de menuiserie
2 Entreprises de carrelage
2 entreprises de couverture
Garage concessionnaire
Tapisserie-Décoration
Verrier
Reprographie enseigne
Entreprise de Drainage Soutènement étanchéité
Société des Maïs Européens
5 Entreprises de maçonnerie
Entreprise de placoplâtre menuiserie
Entreprise de dépannage de chauffage
Entreprise de rénovation immobilière
Entreprise de peinture
Entreprise de terrassement
Entreprise d'agencement de magasins
On dénombre une seule exploitation agricole sur la commune.

4.3.2. Les équipements

Champhol présente une concentration d'équipements assez importante. On peut distinguer plusieurs types d'équipements.

Les équipements de type administratif sont localisés dans le centre-bourg de Champhol. Ils offrent une prestation de services en adéquation avec la taille de la commune.

L'offre d'équipements destinés aux loisirs est particulièrement bien représentée tant d'un point de vue culturel que sportif.

Le niveau d'équipements scolaires et de la petite enfance apparaît satisfaisant. Cette donnée est primordiale dans l'attractivité et le dynamisme d'une commune. En effet, le choix de résidences des jeunes ménages s'opère aussi en fonction de ce critère.

En l'absence de collège sur la commune, les élèves poursuivent leur scolarisation au collège Soutine à Saint-Prest puis au lycée Marceau de Chartres pour les filières générales.



Les équipements communaux :

- Mairie
- Centre technique municipal
- École maternelle
- École primaire
- Îlot Bleu (périscolaire et halte garderie)
- Restaurant scolaire
- Bibliothèque
- Salle Marceau
- Salle des Champs Brizards
- Locaux associatifs
- Poste
-
- Espace Jean Moulin
- Salle Louis Blériot
- Stade
- Court de tennis
- Église
- Cimetière
- Halle des Sports
- Parc des Epinettes
- Déchetterie



Autres équipements de la commune :

- Institut Médico-Educatif
- Centre Départemental de l'Enfance
- Station Météo-France

On trouve sur la commune différentes associations.

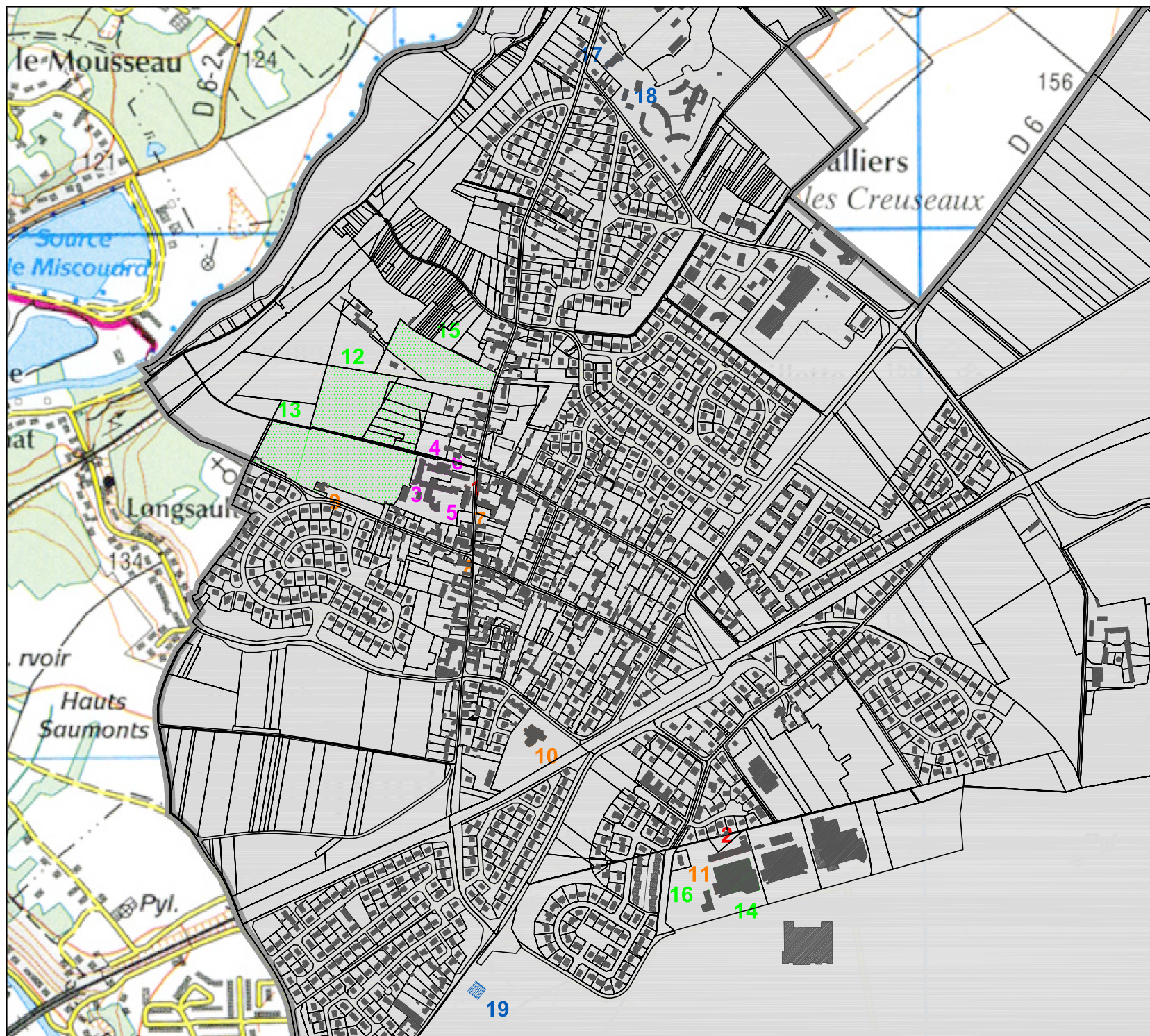
Les associations sportives :

- FJC Champhol : Expression Corporelle / Football / Judo / Tennis / Cyclotourisme / Karaté / Self Défense- Krav Maga / Gymnastique / Handball / Basket

Les associations culturelles :

- Société de Chasse
- Association Champholoise de Jumelage
- Section Peinture
- La boîte à musique
- Comité des Fêtes
- Union Locale des Anciens Combattants et de la F.N.A.C.A.
- La Clé des Chants
- Foyer des Jeunes
- Association des Parents d'Elèves
- Club des Cheveux d'Argent





L E G E N D E

Equipements de la commune :

- 1 Mairie
- 2 Centre technique municipal
- 3 Ecole maternelle
- 4 Ecole primaire
- 5 Îlot bleu (périscolaire et halte garderie)
- 6 Restaurant scolaire
- 7 Bibliothèque
- 8 Salle Marceau
- 9 Salle des Champs Brizards
- 10 Espace Jean Moulin
- 11 Salle Louis Blériot
- 12 Stade
- 13 Courts de tennis
- 14 Halle des sports
- 15 Parc des Epinettes
- 16 Locaux associatifs

Autres équipements :

- 17 Institut Médico Educatif
- 18 Centre Départemental de l'Enfance
- 19 Météo France

Département d'Eure et Loir
Commune de **CHAMPHOL**
Plan Local d'Urbanisme

Equipements publics

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Cîtes - 28100 Champhol
Tél : 02 37 20 28 75 Fax : 02 37 20 28 45
Courriel : apercu@perspectiveurbanisme.fr



Rapport de présentation

-



Zone d'activités du bois Musquet



4.3.3. Les entrées de ville

Si l'on considère l'arrivée sur la commune par la route départementale 6 en venant de Chartres, l'entrée de ville reflète l'ensemble des problématiques spécifiques à Champhol (*voir photo*). Celle-ci s'avère dans un premier temps difficilement identifiable puisqu'elle s'insère dans la continuité urbaine de la commune de Chartres.

Inversement, l'arrivée par la commune de Saint-Prest, par la même route départementale 6, propose une entrée de ville de qualité, tant dans l'aspect paysager que d'un point de vue fonctionnel. Il est vrai que cette vision est confortée par l'existence des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres. Cette entrée de ville est ouverte sur la commune et offre aussi à Champhol une qualité de promontoire sur l'Agglomération chartraine pour quiconque viendrait de la vallée de l'Eure.

L'autre entrée de ville remarquable concerne l'arrivée à Champhol par la route départementale 823. Suite à la première phase d'aménagement qui a permis l'interconnexion entre les routes départementales 32 et 105.3, l'entrée de la commune a été améliorée par la réalisation d'un ouvrage permettant le franchissement de la voie ferrée.

Par ailleurs, au regard des entités paysagères existantes, il s'avère que le cadre de cette entrée de ville revêt des attributs esthétiques de grandes qualités : les boisements du Château de Vauventriers, les coteaux de la Butte des Bois (commune de Oisème)

La réflexion à apporter sur le thème des entrées de ville sur la commune de Champhol repose sur la prise en considération *in situ* de la commune.

La révision du Plan Local d'Urbanisme doit permettre, dans cet esprit, de mettre en œuvre, des lignes d'action identifiables dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



5. Les nuisances et les risques

5.1 Les nuisances

- Les **contraintes** liées aux milieux naturels et les pressions sur l'environnement, qui affectent le territoire communal sont les suivantes.

Qualité de l'air

La qualité de l'air au niveau des communes du territoire du SCOT peut être qualifiée de bonne. Seules les concentrations en ozone dénotent quelques problèmes de pollution, mais les concentrations de ce paramètre dépendent étroitement du contexte climatique ambiant.

A. Les effets de la pollution atmosphérique

La plupart des polluants atmosphériques peuvent altérer la santé de l'homme et des animaux et dégrader végétaux et matériaux lorsqu'ils sont présents à des taux élevés.

Les risques immédiats les plus importants pour la santé humaine et animale proviennent des pointes de pollution qui se produisent lors de conditions météorologiques défavorables. Par ailleurs, la pollution chronique ou « pollution de fond » aggrave les troubles ressentis par certaines populations à risque : personnes atteintes de maladies respiratoires chroniques (bronchites, asthmes), très jeunes enfants, personnes âgées.

Du point de vue de la santé, les particules en suspension, le dioxyde de soufre et l'ozone provoquent des irritations et des affections du système respiratoire. A cela s'ajoute l'affaiblissement du système immunitaire dû à l'ozone, l'irritation des muqueuses causée par les particules en suspension, l'accroissement de la sensibilité aux virus et l'irritation des poumons induits par les oxydes d'azote. Le monoxyde de carbone, à fortes concentrations, génère une réduction de la capacité à fixer l'oxygène.

A plus grande échelle se pose le problème de l'augmentation probable de l'effet de serre, phénomène faisant actuellement l'objet de nombreuses interrogations quant à l'avenir du climat. Si le dioxyde de carbone, substance non toxique par ailleurs, en est le principal responsable, l'ozone, produit de façon indirecte par les automobiles, joue également un rôle non négligeable. Ce polluant est à surveiller en priorité dans les années à venir.

B. Les principaux polluants mesurés dans le Pays Chartrain

Dans la zone d'étude, la surveillance de la qualité de l'air est réalisée par l'association Lig'air créée le 27 novembre 1996 pour assurer la surveillance de la qualité de l'air en région Centre.

Au sein de l'aire du SCOT de l'Agglomération Chartraine, cette association dispose de deux stations de mesures de la qualité de l'air implantées respectivement :

- À Chartres au niveau du Lycée Fulbert,
- À Lucé (rue Charles Brune), au niveau du parking du siège de « Chartres Métropole ».

Ces deux stations de typologie « station urbaine de fond », mises en service en juillet 1999, mesurent l'ozone, les oxydes d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension.

À l'échelle régionale, le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Centre a été établi et approuvé par monsieur le Préfet de Région, le 14 janvier 2002.

Le bilan environnemental effectué dans le cadre du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) a mis en évidence la situation plutôt favorable de la région Centre au regard de la pollution atmosphérique. Cette situation favorable ne doit cependant pas faire oublier que la Région Centre est traversée de nombreux axes routiers d'importance et que la circulation automobile reste la première source des émissions atmosphériques polluantes. Surtout, un polluant (ou indicateur de pollution) particulier a été mis en exergue par le PRQA : l'ozone.

5.2 Les risques naturels et technologiques

Deux types de risques sont recensés sur le territoire : les risques naturels et les risques technologiques. Les premiers sont essentiellement liés aux crues de l'Eure et de ses affluents, les seconds sont surtout liés à la présence d'établissements industriels présentant des risques technologiques potentiels.

Les risques naturels

1. Inondations

La vallée de l'Eure présente une topographie et des capacités d'expansion des crues importantes que l'Etat a pour principe de préserver.

Le réseau d'observation des crues de l'Eure, mis en place depuis le XIX^{ème} siècle, permet de disposer d'informations fiables sur une longue période et de dresser un inventaire des inondations de la rivière. À l'échelle du département d'Eure-et-Loir, il a pu ainsi être dressé un « Atlas des zones inondables ¹ » référent en matière de cartographie des zones inondables.

À partir de 1984, les parties du territoire concernées par le problème des inondations ont été délimitées en prenant en compte la crue de janvier 1966 dont le temps de retour est de 50 ans. Le périmètre ainsi défini a été reporté sur les Plans d'Occupation des Sol des communes riveraines de l'Eure et des prescriptions ont été introduites dans le règlement des zones concernées.

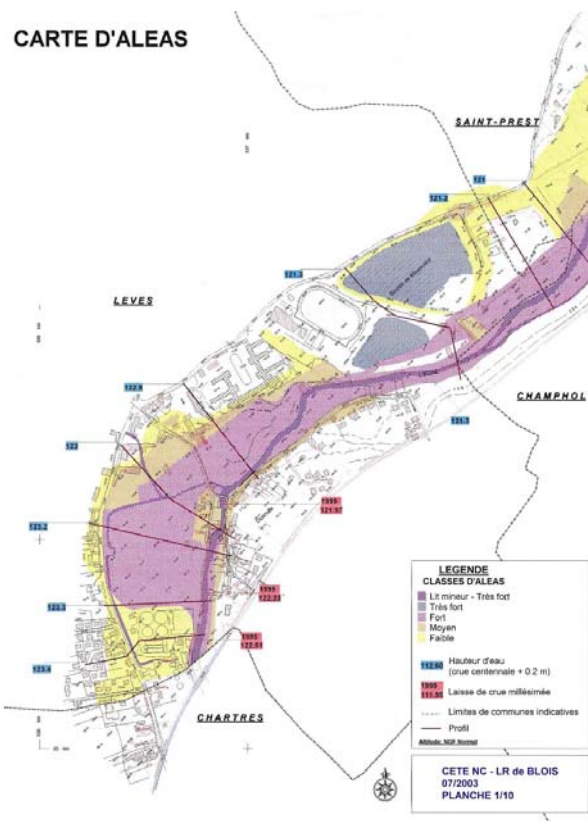
Par la suite, la mise en œuvre de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme a conduit à délimiter, par arrêté préfectoral du 18 octobre 1990, un périmètre d'inondation sur la base d'une crue centennale calculée par modèle mathématique à + 30 cm par rapport à la crue de 1966.

La loi du 2 février 1995 a instauré les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) avec, pour objets :

- De délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction ou de prescrire les conditions de leur réalisation ;
- De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques, mais où des constructions nouvelles pourraient aggraver les risques et y prévoir les mesures d'interdiction ou des prescriptions pour ces opérations de prescriptions ;
- De définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises dans les zones exposées par les collectivités publiques, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

À l'échelle du SCoT de l'Agglomération Chartraine, toutes les communes riveraines de l'Eure et de la Roguenette aval sont concernées par le risque inondation. La gestion du risque inondation est retranscrite dans les documents d'urbanisme de la manière suivante :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Chartres approuvé le 25 septembre 2001 ;
- Le PPRI des communes de Lèves, Champhol, Saint-Prest, Soulaire, Jouy, Saint-Piat et Mévoisins dont l'enquête publique s'est déroulée fin 2007 ;
- Les communes de Nogent-sur-Eure et Saint-Georges-sur-Eure sont dotées d'un Plan d'Exposition aux Risques ;
- Pour les communes de Fontenay-sur-Eure, Mignières, Thivars, Ver-lès-Chartres, Barjouville, Morancez, Luisant et le Coudray, les arrêtés définissant le périmètre de la zone inondable ont valeur de Plans de Prévention des Risques et constituent une servitude d'urbanisme.



2. Risques sismiques

Le territoire de Champhol figure dans la zone 0 dite de « sismicité négligeable mais non nulle » et n'est donc pas concerné par la réglementation parasismique.

Il existe, dans un petit secteur en centre bourg, des présomptions d'existence de cavités souterraines.

3. Risques technologiques

Il n'existe aucun périmètre de type Seveso sur la commune.

Afitex est une installation classée pour la protection de l'environnement.

4. Les zones de bruit

L'arrêté préfectoral n°2003-1095 du 4 novembre 2003 établit le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), approuvé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2002, s'applique sur l'aérodrome Chartres-Champhol.

Les deux axes majeurs de la commune de Champhol représentent une zone de bruit par la fréquentation importante de la RD 823 et la Rd 6.

5. Les anciennes décharges

Il existe deux anciennes décharges au nord de la commune. Celles-ci ne sont plus en activités

D'autres contraintes, non négligeables, liées aux milieux naturels entrent en ligne de compte :

- Le plan départemental d'itinéraires de petites randonnées, les chemins de grande randonnée, les circuits VTT et de randonnées pédestres.
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).
- Les cônes de vue de la cathédrale de Chartres.
- Les sites archéologiques.

Une nouvelle loi impose la réalisation d'un diagnostic archéologique pour toutes nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation supérieure à 10 hectares. Ces sondages pourraient avoir un coût de 0,3 euro le m² pour un mètre de profondeur. D'autre part, cette loi ne supprime pas le texte sur les découvertes fortuites.

Synthèse de l'analyse du territoire: POINTS FORTS – POINTS FAIBLES & ENJEUX

Points forts

Les éléments qui caractérisent de façon positive le territoire communal sont :

- une bonne accessibilité sur site,
- une commune bien apparentée à l'agglomération chartraine,
- des secteurs de grande qualité paysagère (vallée de l'Eure, plateau agricole bien entretenu),
- un cœur de ville clairement identifiable comportant un patrimoine bâti et des espaces publics de qualité, des commerces, des services et des équipements,
- un patrimoine végétal remarquable (coteaux boisés, domaine de Vauventriers, jardins privés en arrière du front bâti),
- des possibilités de report modal déjà bien développées (sentes piétonnes, pistes cyclables ...).

Points faibles

Paysage et architecture présentent également des points faibles :

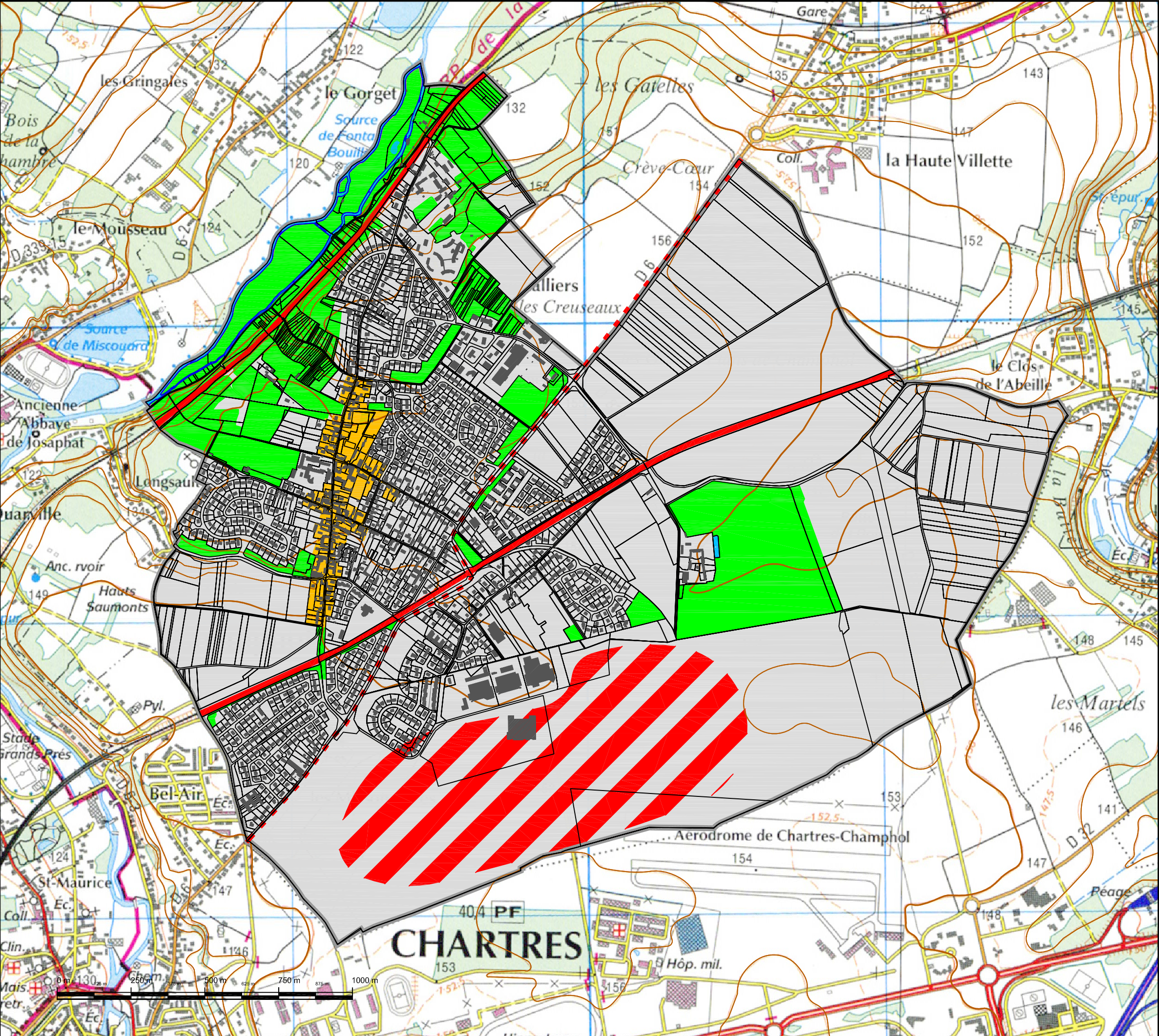
- une difficulté d'identification de certains espaces bâtis,
- une "opposition" urbaine entre certains quartiers générée par la présence de la voie ferrée et de la route départementale 6;
- une friche créée par l'emplacement de l'ancienne base aérienne qui rajoute une difficulté supplémentaire à la gestion territoriale de la commune de Champhol.

Au regard de cette phase de diagnostic, Champhol présente déjà des enjeux territoriaux qui lui sont propres. En effet, la commune montre des caractéristiques urbaines abouties, comme sa croissance démographique soutenue, son urbanisation accélérée, son taux d'équipements, et des particularités rurales traces de son passé.

Quelles sont les conditions nécessaires pour que la commune puisse se développer sans pour autant porter préjudice à son cadre de vie de qualité ?

Comment garantir la pérennité de ses stratégies de développement local, tout en respectant les politiques supra communales ?

Quels seront les moyens mis en œuvre pour que Champhol affirme son identité communale et sorte de l'image "cité dortoir" de l'agglomération chartraine.



L E G E N D E

POINTS FORTS :

-  La vallée,
les coteaux boisés,
 le château de Vauventriers
-  Un coeur de ville identifiable
vivant (commerces, services,
équipements)

POINTS FAIBLES :

-  Voie ferrée
-  Rd 6
-  Ancienne base aérienne

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Points forts / Points faibles

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



**3^{ème} PARTIE :
L'EXPLICATION DES
CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE
PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**

1. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document opposable au tiers s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.121-1 et L.110 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers prévoient notamment la prise en compte de :

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part, L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, tout en assurant la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;*

- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelle supérieurs comme le SCOT de l'agglomération chartraine.

2 Les grands objectifs d'aménagement

Les grands objectifs d'aménagement constituent l'économie du nouveau projet communal. Ils sont constitués des axes suivants :

1. Conforter l'identité paysagère existante et promouvoir le développement durable

- a. Préserver les continuités écologiques constituées par la vallée de l'Eure
- b. Préserver les vues sur la cathédrale en fonction des dispositions du projet de Directive Paysagère,
- c. Requalifier de façon progressive la friche de l'ancienne base aérienne en suivant les principes de respect de l'environnement et d'amélioration de la qualité paysagère
- d. Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant
- e. Maintenir la qualité de vie à travers le développement d'actions spécifiques : offrir des espaces verts à vocation de loisirs ou ludique sur l'ensemble du territoire

2. Maîtriser le développement territorial et démographique

- a. Maîtriser le développement urbain par le biais des secteurs ouverts à l'urbanisation circonscrits avant tout en fonction de la préservation des espaces naturels et agricoles
- b. Créer une identité urbaine homogène

3. Renforcer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

- a. Faire des choix pertinents quant aux nouveaux espaces à urbaniser
- b. Développer les quartiers de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités...)
- c. Redessiner les contours urbains de la ville afin d'intégrer les "nouveaux quartiers" dans un système urbain cohérent et respectueux du cadre de vie

- d. Diversifier l'offre immobilière sur le marché (accession à la propriété, location...)

4. Développer l'emploi sur la commune et limiter les déplacements

- a. Renforcer et développer le pôle économique en partenariat avec la communauté d'agglomération en le rendant attractif pour l'implantation de nouvelles entreprises
- b. Améliorer la mobilité des habitants par le renforcement et le développement des circulations douces

5. Pérenniser la politique d'aménagement des équipements publics

- a. Profiter de l'opportunité foncière disponible sur le site de l'ancienne base aérienne en vue d'offrir de nouvelles prestations de services
- b. Renforcer les structures existantes

6. Modérer la consommation des espaces agricoles

- a. Limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.
- b. Préserver les espaces agricoles en adoptant un développement au sein de limites urbaines clairement circonscrites.

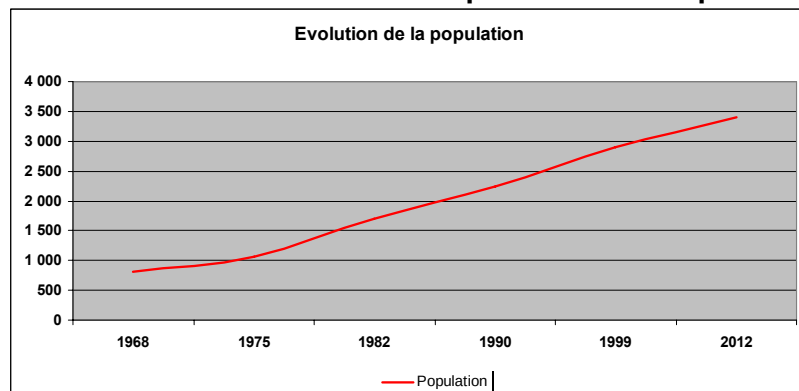
3 Les enjeux démographiques et résidentiels

Perspectives démographiques

A l'inverse de certaines communes de l'agglomération chartraine, Champhol a toujours connu une croissance démographique positive. C'est entre 1975 et 1982 que la commune enregistre son plus fort taux de croissance (+59.36% sur la période). Depuis lors, la commune bénéficie d'une croissance moindre (+17.48% entre 1999 et 2012) mais toujours soutenue, notamment par son solde migratoire, preuve de l'attrait que suscite la commune.

Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2012
Population sans double compte	818	1063	1694	2235	2901	3 408 *
Taux de croissance		29.95%	59.36%	31.94%	29.80%	17.48%
Taux de croissance moyen annuel		3.81%	6.88%	3.53%	2.94%	1.25%

*** INSEE - Population municipale de 2012**

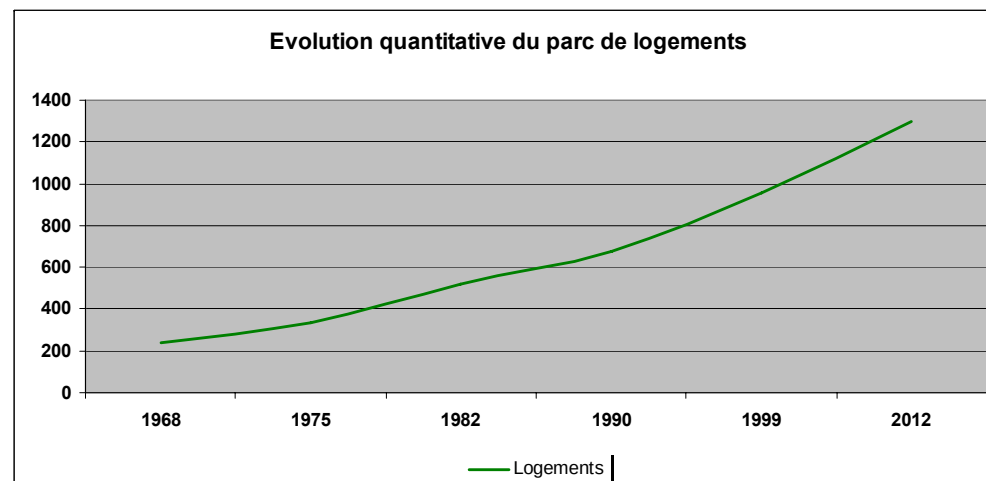


Pour satisfaire ses besoins résidentiels, Champhol a depuis plus de 30 ans développé son parc de logements (Champs Brizards, les Frichalliers, les Missonnières...). A vocation majoritairement

résidentielle, ces quartiers présentent un habitat de type pavillonnaire organisé suivant une logique d'optimisation rationnelle de l'espace. Corrélativement au développement démographique champholois, l'évolution du parc de logements a suivi les mêmes tendances.

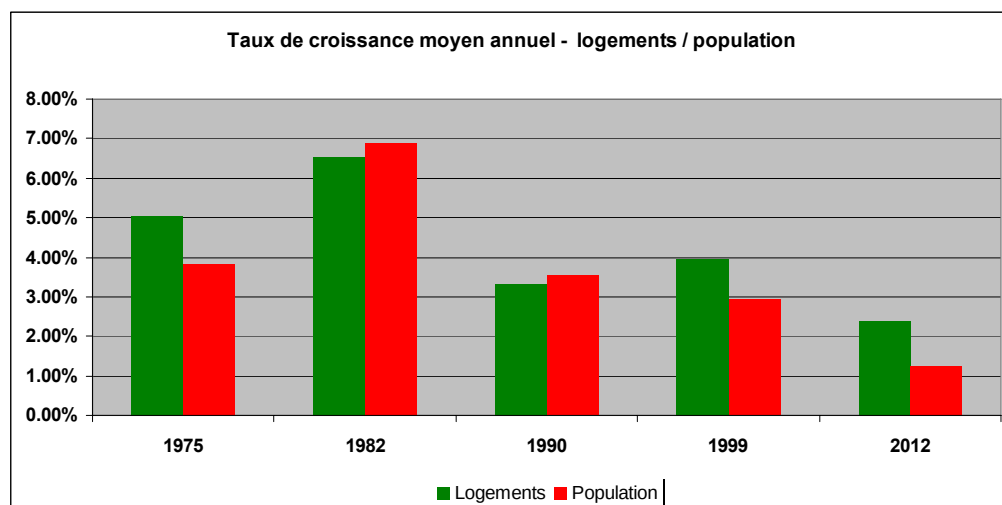
Evolution du parc de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2012
Ensemble	236	333	519	674	955	1299 *
Taux de croissance		41.10%	55.86%	29.87%	41.69%	36.02%
Taux de croissance moyen annuel		5.04%	6.54%	3.32%	3.95%	2.39%
Résidences principales	216	304	488	655	929	1270 *
Résidences secondaires	11	13	17	14	13	8
Logements vacants	9	16	14	5	13	21

*** données ajustées en fonction des lotissements des Bornes et de la Croix Juvet**



Si l'on compare le taux de croissance démographique et le taux d'évolution du nombre de logements sur la période 1968 – 2012 on constate que jusqu'en 1999 les 2 ratios suivent les mêmes tendances. A partir de 1999, Champhol enregistre un taux de construction de logements supérieur au taux de croissance démographique.

Ce phénomène est le résultat du desserrement des ménages engagé depuis 1968 et qui tend à s'accroître dans le temps. En effet, si jusqu'en 1999 le nombre de personnes par ménage était supérieur à 3, il est en 2008 de 2.8 personnes / ménages. Cette baisse s'explique par le desserrement des ménages à l'échelle nationale (évolution de la structure de la population) mais aussi pour Champhol par le « vieillissement » de certains résidents. En effet, la croissance soutenue, notamment entre la période 1975 et 1982, a amenée une part importante de jeunes ménages avec enfants sur la commune (avènement des quartiers pavillonnaires des Champs Brizards, des Frichalliers). Trente ans après, une fois les enfants partis, ces ménages sont composés uniquement de 2 personnes. Logiquement ce phénomène devrait se poursuivre sur les quartiers résidentiels construits dans les années 90.



4 Les enjeux économiques

Le principal enjeu économique repose sur le renforcement des activités artisanales et commerciales de la commune en adéquation avec la politique de la Communauté d'Agglomération. L'objectif pour Champhol est de maintenir le commerce et les services de proximité existants, au même titre que l'agriculture, tout en créant les conditions favorables à l'implantation de quelques nouvelles entreprises en complément du tissu existant.

Ces principes visent, entre autre, à favoriser le développement local de la commune, et, tendre à limiter les déplacements quotidiens des actifs champholois. En effet, même si la part des actifs-résidents qui exercent sur la commune tend à augmenter au fil du temps (14.86% en 2012, contre 13.76%), l'essentiel des actifs pratiquent leur activité dans les bassins d'emplois du département, principalement au niveau de l'agglomération chartraine.

Du point de vue de la stratégie globale de l'agglomération en termes de développement économique, il convient en premier lieu de noter l'abandon des secteurs d'extensions à court et moyen terme de la zone d'activités du Bois Musquet (1AUx et 2AUx). En effet, les volontés communales de développement économique proposées jusqu'à lors (PLU approuvé en janvier 2009) ne sont en fait plus en adéquation avec la politique d'agglomération qui concentre désormais l'accueil de nouvelles unités artisanales et industrielles au sein de vastes zones situées au sud-est (jardin d'entreprises) et à l'ouest de l'agglomération (ZAC pôles ouest sur Mainvilliers/Amilly). Ainsi, la zone du Bois Musquet n'aspire plus à s'étendre et restera dans sa configuration et son emprise du moment permettant de pérenniser l'usage agricole des terres situées en arrière des constructions artisanales.

En second lieu, et pour éviter que la commune ne se singularise trop par sa vocation résidentielle, le parti d'aménagement conforte le principe d'une extension de la zone d'activités située rue Louis Blériot à proximité de l'ancien site des antennes (terrain face à la société AFITEX et du SDIS). L'avènement de cette zone dénommée 1AUx

(Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités) permettra, outre sa vocation économique, de valoriser cet espace aujourd'hui en friches suite au départ de l'armée et de conforter une mixité urbaine au sein d'un tissu résidentiel dominant.

D'un point de vue commercial, enfin, la zone d'urbanisation future d'activités (1AUxc) entérinée dans le précédent PLU a été transférée en zone urbaine (UXc). Cette zone se situe en entrée de ville, et complète une structure commerciale existante (Intermarché,...) et se voit d'ores et déjà dotée d'infrastructures majeures et de qualité (voirie, réseaux,...). Dans ce contexte, elle devient immédiatement constructible. Le long de la RD 6 où elle prend corps, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme prévoient de préserver un espace paysager inconstructible entre la voie et les premiers bâtiments. La commune de Champhol cherche ainsi à dynamiser son économie en s'attachant à la mise en valeur de son environnement et dans ce cas précis, en s'attachant à protéger les vues existantes vers la cathédrale Notre-Dame de Chartres.

5 Les enjeux en termes d'équipements publics

En fonction des perspectives démographiques projetées, et même si la commune présente un taux d'équipements conséquent, le parti d'aménagement promeut la poursuite des efforts en matière d'équipements publics.

L'un des objectifs de la première modification du PLU était d'instaurer la mise en œuvre une zone naturelle de 8.5 hectares à vocation de détente (secteur Nfa) et une zone de 79 hectares à vocation d'équipements de détente (zone Nf). Ces deux zones viennent compléter l'offre d'équipements des zones Ue (zone urbaine à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement) et Ne (zone naturelle à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement). A l'image de cette dernière zone, sur la zone Nf et le secteur Nfa, la commune ne cherche pas à développer des structures trop lourdes, notamment pour ménager le contexte environnemental local.

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

6 Les enjeux environnementaux

Des entités paysagères à protéger

Massifs boisés, vallées, plateau agricole offrent de larges vues lointaines. En plus de la richesse faunistique et floristique de certains secteurs, ces atouts participent au cadre de vie. Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération mène une politique active d'acquisition de terrains à protéger et mettre en valeur à travers le Plan vert. Champhol est fortement concernée par ce document, les premières intentions actées par les élus sont à intégrer au sein du PLU communal

La vallée de l'Eure et le risque d'inondation à considérer

Si le passage de l'Eure sculpte le territoire et enrichit la faune et la flore ; ses débordements réguliers soumettent la population à un risque d'inondation. Le PLU doit en tenir compte d'autant qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eure « Aval de Chartres » approuvé le 19 février 2009.

Les vues sur la cathédrale Notre de Chartres à préserver

La topographie communale offre de nombreuses perspectives sur la cathédrale de Chartres. Ces dernières se voient préservées et engendrent des emprises non constructibles (le plus souvent en zone N) ou des limitations de hauteur de constructions.

De la même manière, Champhol dispose de deux entrées de ville majeures : celle du nord via la zone d'activité et celle du sud, en limite avec Chartres qui méritent une attention toute particulière.

Le patrimoine bâti à sauvegarder et à mettre en valeur

Champhol conserve des traces de son passé grâce à la présence d'un patrimoine bâti ancien. Celui-ci est à mettre en valeur.

Au-delà de la nécessaire conservation du patrimoine monumental, le patrimoine vernaculaire, plus particulièrement en zone Ua (zone urbaine centre bourg) sera encadré dans son évolution grâce à des dispositions réglementaires fines sur la gestion du bâti ancien

7 L'organisation spatiale souhaitée

7.1 Les différentes zones présentes sur le territoire

Le parti d'aménagement des précédents documents de planification n'est aujourd'hui plus en adéquation ni avec la politique locale, ni avec le contexte territorial dans lequel Champhol s'inscrit. Le présent PLU poursuit les principes d'organisation spatiale de manière plus rationnelle et dans une dynamique portée par l'agglomération chartraine.

Les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels se voient clarifiées afin d'éviter toute forme de développement spontané et réalisé sous la forme de mitage. Un équilibre entre le territoire bâti et les zones naturelles et agricoles s'instaure donc.

Les zones urbaines (zones U) sont circonscrites à leur surface existante. Ces dispositions permettent ainsi de lutter contre l'étalement urbain et contre des occupations intempestives en second rideau.

Les zones AU répondent aux besoins exprimés par la municipalité en matière de politique foncière, de croissance démographique à long terme et de développement économique. Les zones agricoles (A) voient leur emprise augmenter suite à la suppression de la zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) située aux abords du domaine de Vauventriers mais aussi suite à l'abandon du principe d'extension de la zone d'activités du Bois Musquet sur le court et long terme (1AUx et 2AUx). La commune prend en considération de ce fait la nécessaire préservation des terres agricoles arables.

Les surfaces allouées à la zone naturelle (N) depuis la dernière modification du PLU ont substantiellement diminuées. Cette réduction liée au déclassement de l'emprise des antennes de zone Na et son classement en zone 1AU, ne met pas en péril l'intégrité de la vallée de

l'Eure toujours préservée dans le présent document en zone naturelle protégée (N).

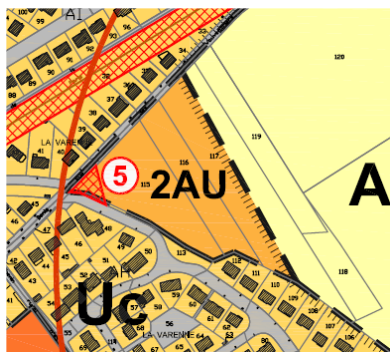
Zones à urbaniser	1AU	1AUx	2AU
-------------------	-----	------	-----

Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	18 500		
Rue de la Paix	11 030		
Site des antennes	248 450		
La Varenne II	6 350		
Rue Louis Blériot / Rue de la Paix		16 360	
ZA Bois Musquet			
Les Flavilles			144 600

Total des superficies des zones (m²)	284 330	16 360	144 600
--	----------------	---------------	----------------

Total des superficies des zones (ha)	28.4	1.6	14.5
---	-------------	------------	-------------

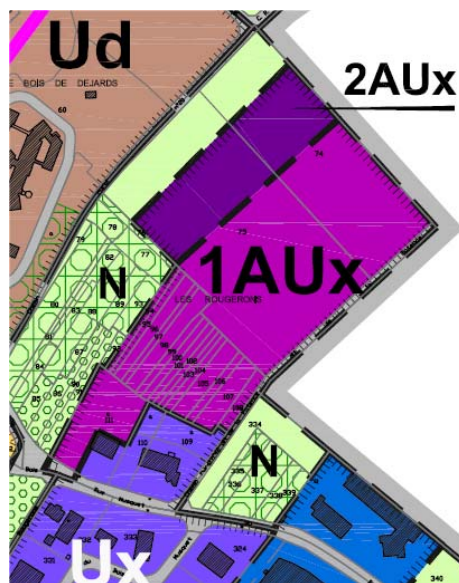
Le pigeon voyageur
PLU



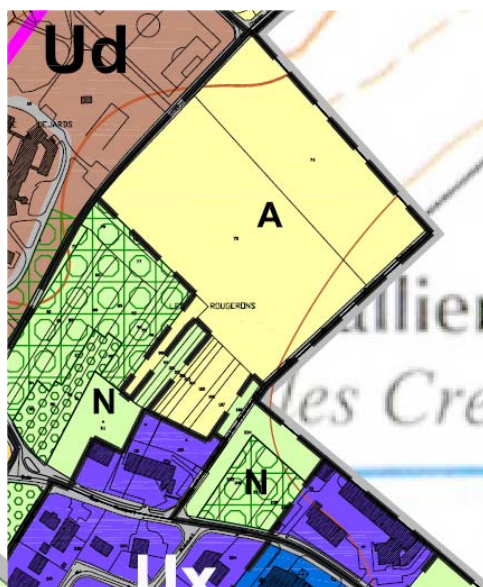
PLU révisé



Le Bois Musquet
PLU



PLU révisé



7.2 La croissance prévue par le projet d'aménagement

Evaluation des perspectives démographiques et résidentielles

Calcul prospectif du point mort démographique

Eu égard au phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune et avant même de poursuivre un rythme de croissance démographique positif, il convient d'assurer les conditions nécessaires au maintien de la population. Globalement si Champhol n'avait pas augmenté sa capacité d'accueil par la construction de nouveaux logements, la population aurait diminuée.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible. Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2.8 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne des ménages va s'ajuster aux tendances constatées sur l'aire urbaine de Chartres (2.3 personnes / ménage en 2008), pour conserver ses 3408 habitants d'aujourd'hui, il faudra construire **212** résidences principales en plus des 1270 existantes actuellement.

	2012	2022
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans		1 482
Nombre total de résidences principales incluant les derniers lotissements	1270	
Population maintenue	3 408	3 408
Nombre d'occupants moyen par logement	2.8	2.3
Résidence principales nécessaires au maintien de la population		212

Prise en compte de la vacance

La notion de « résidences principales à créer » n'implique pas nécessairement la création de logements. Dans le cadre de la révision de son PLU, Champhol a pris la juste mesure du potentiel « mutable » que peut susciter son parc de logements existants. Au sein de ce parc

il existe une vacance (21 logements en 2008, soit 1.8% du parc). Eu égard à la faiblesse de ce type de logements, on est en droit de considérer qu'il s'agit d'une vacance technique difficilement mobilisable et donc incompressible.

Le développement démographique projeté

Pour poursuivre sa croissance démographique tout en palliant les phénomènes de décohabitation, la municipalité de Champhol souhaite à travers la révision de son PLU augmenter sa population pour assurer un développement à la mesure de l'agglomération chartraine. Si lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2009, le projet prévoyait une croissance démographique annuelle située entre 2 et 3%, ce dernier ne faisait pas état du desserrement des ménages.

Ainsi, l'objectif de croissance moyenne annuelle est au travers de cette révision du PLU de 3% en vue de tendre à un développement adapté à la réalité démographique de la commune.

Taux de croissance moyen annuel de 3 %

	Population totale	Habitants supplémentaires
2012	3408	
2013	3510	102
2014	3616	105
2015	3724	108
2016	3836	112
2017	3951	115
2018	4069	119
2019	4191	122
2020	4317	126
2021	4447	130
2022	4580	133
		1172

Taux de croissance global : 34.4 %

Un tel principe de croissance impliquerait l'arrivée de 1172 personnes sur 10 ans et à la construction de 510 logements environ.

Evaluation des besoins fonciers au regard des perspectives démographiques et résidentielles

L'absence d'espaces en creux et la faiblesse de la vacance amènent la commune de Champhol à planifier son développement à partir de zones à urbaniser.

Ce développement doit répondre aux logements nécessaires et induit par le point mort démographique projeté (**212 logements**) et par les besoins relatifs à la croissance démographique attendue (**500 logements**).

La révision du PLU permet d'ajuster les zones à urbaniser (AU). Ainsi Les principes de densité édictés par ces documents de norme supérieure imposent une densité de 30 logements par hectare dans la partie centrale du bourg et de 20 logements par hectare sur le reste du territoire.

1) Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les zones 1AU de centre bourg et des secteurs de la rue de la Paix et de la Varenne ont été maintenus dans leur emprise précédente. En effet, ces zones doivent permettre soit de promouvoir une optimisation du tissu urbain de centre ancien (ilot rue de Longsault) soit de compléter des espaces libres pouvant être considérés comme de grosses « dents creuses » au sein des faubourgs.

1AU	ha	Constructions	Densité*	Population
Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34

- **Les densités incluent les espaces publics à hauteur de 20 % de la zone**
- **Exemple de calcul : 1.85ha – 20 % de la zone = 1.48ha X 30 logements / ha = 44 logements**

La zone 1AU sise entre la rue de Chartres et la rue de Longsault est située dans le bourg de Champhol, donc la densité imposée par le PLH est de 30 logements / hectare. Le précédent PLU faisait déjà état de cette volonté de densification de la zone par une orientation d'aménagement.

2) Dans une logique différente du précédent document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme instaure une nouvelle zone à aménager à court terme (1AU) sur l'entièreté du site des anciennes antennes, soit sur une emprise de plus de vingt hectares. Les antennes présentes sur site ont été démontées ; aussi cet endroit représente aujourd'hui une zone libre de toute occupation.

Ce choix est stratégique pour la municipalité car permet d'accueillir une population très importante.

Le site des anciennes antennes est classé uniquement en zone à aménager à court terme (zone 1AU), du fait de l'absence de toute approche opérationnelle qui permettrait d'envisager par exemple une première tranche d'aménagement sur la partie orientale de la zone et une seconde tranche sur partie occidentale ou inversement; en ce sens, il aurait été plus aisé d'afficher un échancier démontrant une progressivité dans l'aménagement et ainsi d'imaginer que cette vaste zone d'un point de vue réglementaire soit affectée pour partie en zone 1AU d'une part, et pour partie en zone 2AU, d'autre part.

Dans tous les cas, et au-delà de choix de classement en zone 1AU, cette zone sera sujette de toute évidence à une urbanisation progressive, évaluée en fonction des besoins identifiés sur la commune et d'une façon plus large, sur l'agglomération.

A été instauré la zone 1AU :

1AU	ha	Constructions	Densité*	Population
Site des antennes	24.8	406	20	933

- **Les densités incluent les espaces publics compris entre 15% et 20% de la zone**
- **Calcul : (24.8ha – 15% / 20% de la zone) X 20 logements / ha = 406 logements**

Zoné Na au document d'urbanisme précédent, l'espace que constitue le site des antennes n'en est pas moins anthropisé ; aussi sa reconversion en un futur quartier et en espaces naturels de loisirs paraît-elle adaptée dans un terme court à moyen.

D'un point de vue stratégique, la mise en place d'une zone 1AU permet d'assurer une opération d'ensemble compacte, cohérente. L'objectif sera de mettre à profit cet espace, en s'assurant de son accroche à l'espace déjà urbanisé. Il est important de rappeler que le projet chartrain « plateau Nord-Est » est situé à quelques centaines de mètres au sud de l'ancien site des antennes. Aussi le zonage du présent Plan Local d'Urbanisme participera de la programmation de ce projet d'ampleur. Aménager une zone bâtie à la fois compacte et clairement délimitée, entourée d'espaces naturels dédiés au loisir sera un moyen d'être en harmonie non seulement avec l'identité du tissu bâti existant, mais également avec les attentes du public attendu dans cette partie de l'agglomération dans les années à venir.

3) Ce parti d'aménagement favorisant l'urbanisation de toute la zone des anciennes antennes a amené la commune à revoir ses priorités en terme d'aménagement et à reporter l'aménagement des autres grandes zones. Dans ce contexte, le plateau des Flavilles promu précédemment à une urbanisation à court terme se voit dorénavant classé en zone 2AU (zone à urbaniser à long terme)

A été déclassée de zone 1AU à 2AU :

2AU	ha	Constructions	Densité*	Population
Les Flavilles	14.46	240	20	550

- **Les densités incluent les espaces publics compris entre 15% et 20% de la zone**
- **Calcul : (14.46 – 15% / 20% de la zone) X 20 logements / ha = 240 logements**

La zone des Flavilles passe ainsi en 2AU, pour donner la priorité au développement sur le site des antennes. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation à long terme semble plus opportune au regard de sa complexité foncière actuelle (on recense en effet de très nombreuses parcelles appartenant à de multiples propriétaires).

Cette zone conserve toutefois d'un point de vue réglementaire son statut de zone à urbaniser pour le long terme, car sa situation géographique est stratégique en termes de fonctionnement urbain ?. D'un point de vue de son usage, elle conserve pour l'heure sa vocation agricole.

Bilan des besoins fonciers au regard des perspectives démographiques et résidentielles

	ha	Constructions	Densité	Population
Ilôt rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34
Site des antennes	24.8	406	20	933
Total 1AU	28.4	483		1112
Les Flavilles	14.46	240	20	550
Total 2AU	14.5	240		550
Total AU	42.9	724		1665

Le nombre de constructions projetées (724) au regard des densités imposées reste cohérent face aux prévisions démographiques attendues par la municipalité (510 logements pour assurer une croissance démographique moyenne annuelle de +3% / an) et l'anticipation des phénomènes de décohérence dans la structure générale de la population (212 logements).

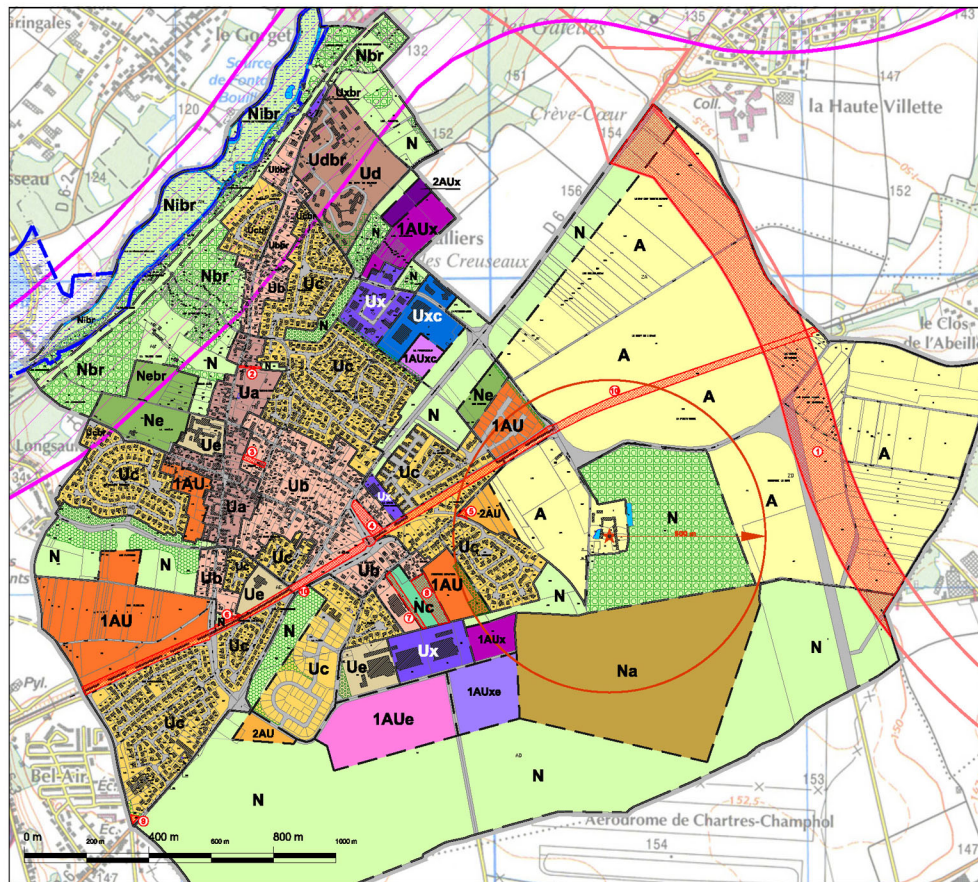
Il convient de préciser que le développement urbain de Champhol à travers son projet de planification est porté pour un tiers par la zone 2 AU des Flavilles. En effet, si l'on considère que durant la durée du PLU (à 10 ans) seules les zones à urbaniser à court terme (1AU) seront efficaces, les projections démographiques seront largement moindres que les prévisions précédemment citées :

	ha	Constructions	Densité	Population
Ilôt rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34
Site des antennes	24.8	406	20	933
Total 1AU	28.4	483		1112

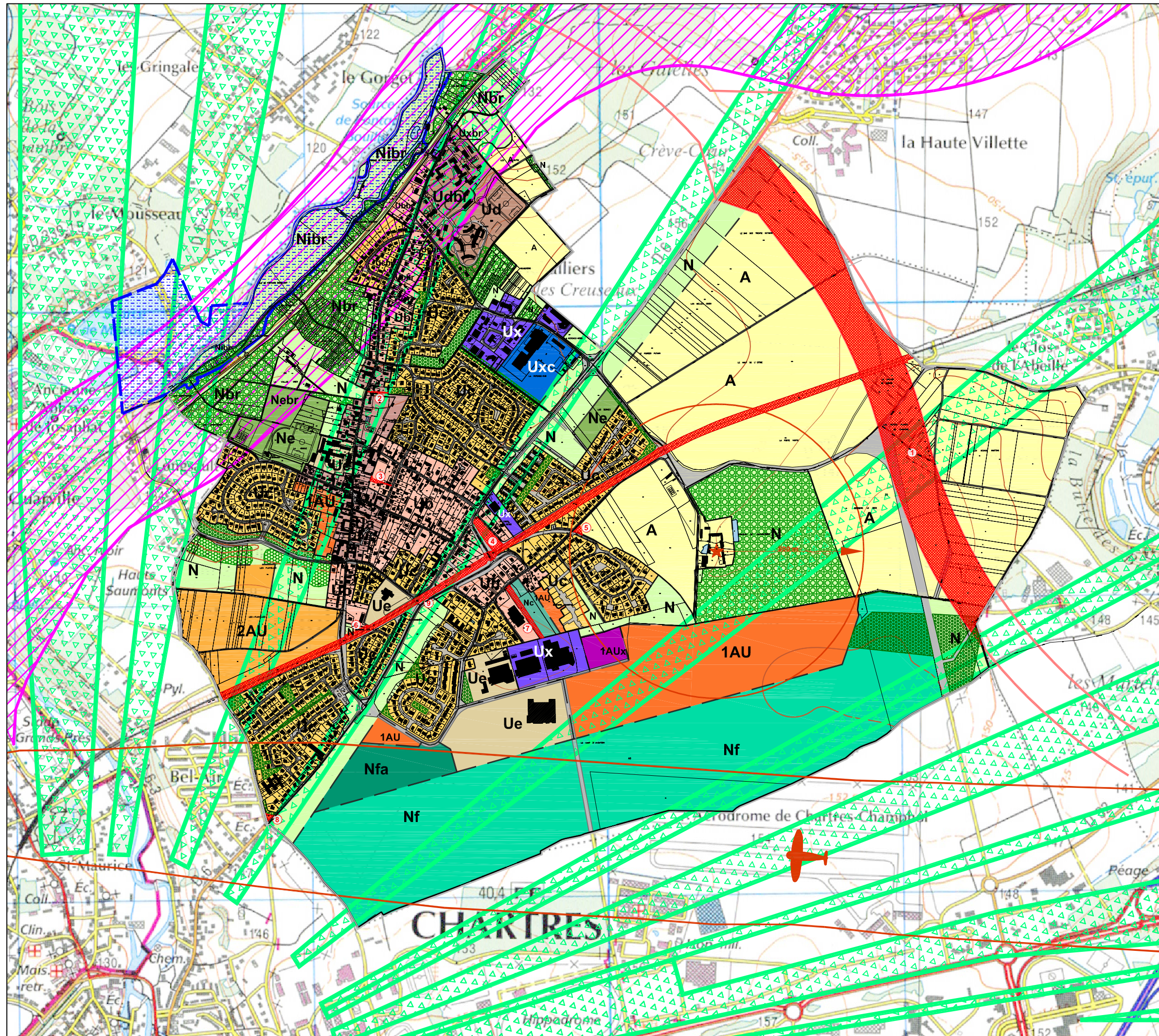
*** Les densités incluent les espaces publics à hauteur de 20% de la zone**

Révision du plan local d'urbanisme de Champhol - Rapport de présentation

Ainsi si l'on prend uniquement en compte le potentiel constructible des zones 1AU, établi à partir des densités imposées par le PLH, le taux de croissance moyen annuel à Champhol sera de **+1.70 %** (soit 18.4% sur 10 ans). Au même titre que la démonstration précédente, ce taux de croissance fait état du point mort démographique projeté dans les dix à venir. Un tel principe de croissance et d'organisation spatiale permettrait la réalisation de 483 constructions pouvant accueillir 1116 personnes (effectifs du point mort inclus).



L E G E N D E	
	Limite communale
	Limite de zone
	Ua Zone urbaine centre bourg
	Ub Zone urbaine périphérique de faubourg
	Uc Zone urbaine récente pavillonnaire
	Ud Zone urbaine équipement éducatif au lieu-dit "Le Bois de Dégères"
	Ue Zone urbaine à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement
	Ux Zone urbaine à vocation d'activités
	Uxc Zone urbaine à vocation d'activités commerciales
	1AU Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
	1AUX Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités
	1AUXc Zone d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales
	1AUXe Zone d'urbanisation future à vocation d'activités mixtes (arsénale non nuisante et tertiaire)
	1AUe Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements - centre de secours
	2AU Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
	2AUX Zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités
	A Zone à vocation agricole
	N Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
	Na Zone naturelle destinée aux antennes
	Nc Zone naturelle destinée au circuit
	Ne Zone naturelle à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement
	Espaces boisés classés
	Espaces paysagers protégés (art. L.123.1.7 du code de l'urbanisme)
	Plantations à créer
	Emplacement réservé
	Fuseau de contournement EBT de Chartres
	Périmètre des zones inondables
	Bruit : zone de 250 m (voirie Paris-Brest)
	Monuments historiques
	Services de protection des monuments historiques classés ou inscrits
Département d'Eure-et-Loir Commune de CHAMPHOL Plan Local d'Urbanisme	
Plan Local d'Urbanisme	
plan de zonage	
Zonage	en Perspective à l'échelle
NOUVEAU Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui définit les règles d'occupation du territoire. Il est élaboré par la commune et approuvé par le conseil municipal. Il a vocation à être mis à jour régulièrement.	
NORD	



LEGENDE

	Limite communale
	Limite de zone
	Ua Zone urbaine centre bourg
	Ub Zone urbaine périphérique de faubourg
	Uc Zone urbaine récente pavillonnaire
	Ud Zone urbaine équipement éducatif au lleudlt "Le Bols de Déjards"
	Ue Zone urbaine à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement
	Ux Zone urbaine à vocation d'activités
	Uxc Zone urbaine à vocation d'activités commerciales
	1AU Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
	1AUX Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités
	2AU Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
	A Zone à vocation agricole
	N Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
	Nc Zone naturelle destinée au cimetière
	Ne Zone naturelle à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement
	Nf Zone naturelle à vocation de détente
	Nfa Zone naturelle à vocation d'équipements de détente
	Espaces boisés classés
	Espaces paysagers protégés (art. L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme)
	Plantations à créer
	1 Emplacement réservé
	Fuseau de contournement EST de Chartres
	Périmètre des zones Inondables
	Bruit : zone de 250 m (voie ferrée Paris-Brest)
	Monuments historiques classés ou inscrits
	Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits
	Zone C d'expositlon aux bruits
	Cônes de vue sur la cathédrale Notre Dame de Chartres

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme
plan de zonage

Approbation du 22/05/2013

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Cloûs - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.arperspective@wanadoo.fr

7.3 La consommation des espaces agricoles

7.3.1 Le bilan de la consommation des espaces agricoles

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

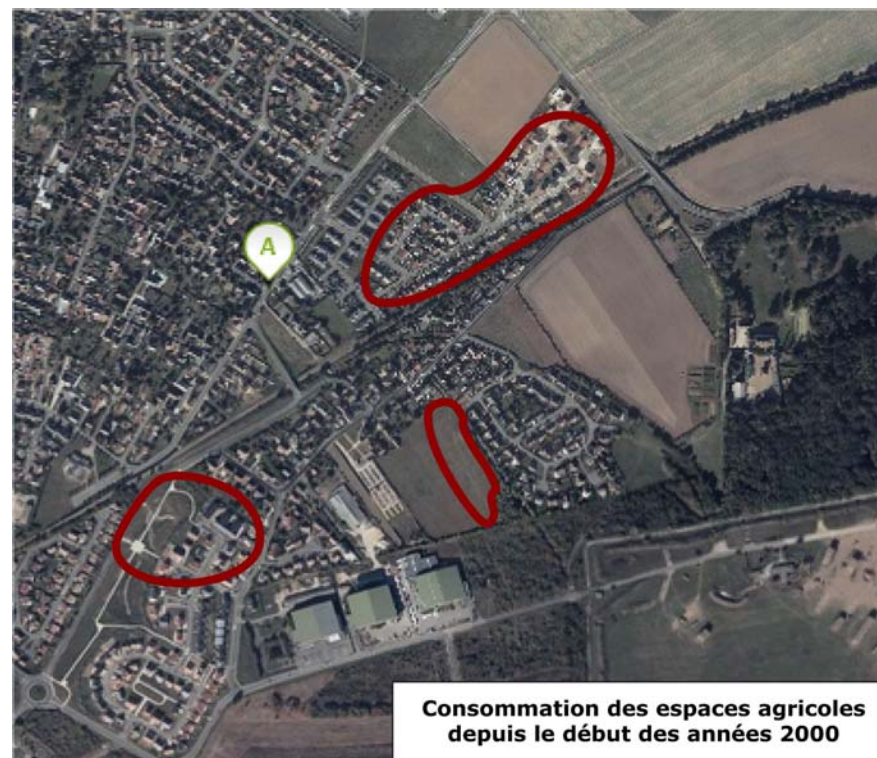
Sur Champhol, l'analyse de l'évolution de la trame urbaine permet d'évaluer cette consommation des espaces agricoles. En effet, la commune se caractérise, dans ses principes de développement, par une urbanisation organisée sous la forme d'opérations d'ensembles. Cette politique de la ville a de fait exclu toute forme de mitage dans le paysage champholois.

Ainsi, depuis le début des années 2000, sur la commune de Champhol, on peut déduire que 12.5 hectares de terres agricoles ont été artificialisés pour satisfaire exclusivement une nouvelle offre de logements sous la forme d'extensions urbaines.

- La Moufle - Les Bornes : 6.5 hectares.
- La Varenne II : 2 hectares.
- Le Clos de la Plisse (secteur de la Croix Juvet) : 4 hectares.

Ce bilan de la consommation foncière porte uniquement sur les terrains agricoles. En effet, le secteur de la Croix Juvet prend corps, pour partie, sur l'emprise de l'ancienne base aérienne.

La photo aérienne (page suivante) prise au début des années 2000 révèle cette situation où se distingue nettement l'emprise des terres agricoles et l'emprise de l'ancienne base aérienne





Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
 Plan Local d'Urbanisme

Photo aérienne

juin 2008

Rapport de présentation

Echelle 1/12500 (A3)

EN PERSPECTIVE
 Urbanisme & Aménagement
 2, rue des Côtes - 28000 Chartres
 Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
 Contact: agence.enperspective@perspective.fr



7.3.2 La consommation des espaces agricoles induite par le projet d'aménagement

Le parti d'aménagement adopté dans le présent PLU consomme aussi de la ressource agricole.

Compte tenu du classement en zone A (article R.123-7 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics.

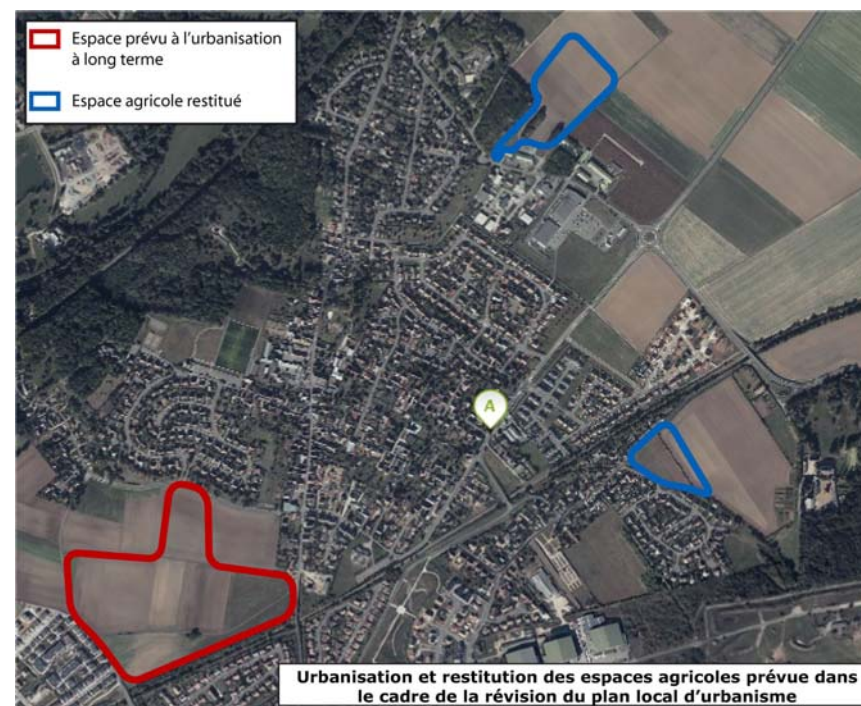
Néanmoins, il est attendu pour répondre aux besoins de développement à long terme, l'urbanisation des 14.5 hectares de terres agricoles des Flavilles. Consciente que son projet communal est consommateur d'espace agricole, la municipalité cherche néanmoins à promouvoir un modèle d'occupation qui utilise à bon escient la ressource foncière. De la sorte, le PLU prévoit d'aménager la zone 2AU des Flavilles selon des principes de densité de 20 logements à l'hectare, conformément aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Il convient de rappeler, que le présent parti d'aménagement s'avère moins consommateur d'espace agricole que le précédent document d'urbanisme, suite à l'abandon des zones d'extensions à vocation d'activités du Bois Musquet (1AUx et 2AUx d'une superficie totale de 4 hectares) et de la zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat du secteur du Pigeon Voyageur (1 hectare).

De plus, ni les bâtiments du Service Départemental d'Incendie et de Secours, ni l'urbanisation attendue sur le site des antennes ne sont vecteurs de consommation d'espace agricole. Les emprises foncières allouées s'établissent sur des terrains largement artificialisés.

Espaces agricoles consommés			
Zone PLU	Lieu	Surface	Destination
2AU	Les Flavilles	14.5 hectares	Habitat

Espaces agricoles restitués		
Zone PLU	Lieu	Surface
1AUx / 2AUx => A	Bois Musquet	4 hectares
1AU => A	Pigeon Voyageur	1 hectare



**4^{eme} PARTIE :
L'EXPLICATION DES
MOTIFS DE
DELIMITATION DES
ZONES ET DES
REGLES**

1. Eléments juridiques de norme supérieure

1.1 Justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Le plan Local d'Urbanisme de Champhol est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville »

- Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole. Les espaces urbanisés ou urbanisables n'impactent pas sur les éléments naturels ou paysagers les plus notoires (vallée de l'Eure, plateau agricole, perspectives proches et lointaines sur la cathédrale de Chartres).

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ».

- Les principes de mixité urbaine et sociale sont une des orientations majeures du PLU de Champhol. Le projet prévoit la diversité des fonctions urbaines par le développement de zones dédiées principalement à l'habitat, mais aussi à l'activité économique ou encore aux équipements. Consciente de sa position dans l'aire d'influence de l'agglomération chartraine, le parti d'aménagement prévu s'adresse à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants. De fait, la création de logements répondra à une offre variée, équilibrée et plurielle.

« 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature»

- En matière d'habitat, si le projet semble consacrer des surfaces relativement importante, il répond à une logique entérinée dans le SCoT de Chartres Métropole, notamment à travers son PLH, qui font du plateau NE « un espace d'extension urbaine résidentiel préférentiel ». Ainsi la quarantaine d'hectares destinés à recevoir des logements répondant aux principes de

mixité urbaine et sociale répondent aux enjeux territoriaux locaux (occupation partielles des terrains de l'ancienne base aérienne) et supra-communaux.

- La dimension environnementale du projet a pris la juste mesure du caractère inondable de la vallée de l'Eure, et de la protection de cette dernière.

1.2 Les éléments juridiques de norme supérieure

1.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Les principes fondamentaux en sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource ;
- Article premier de la loi : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » ;
- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- L'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, milieux socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique ;
- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets ;

- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a renouvelé le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

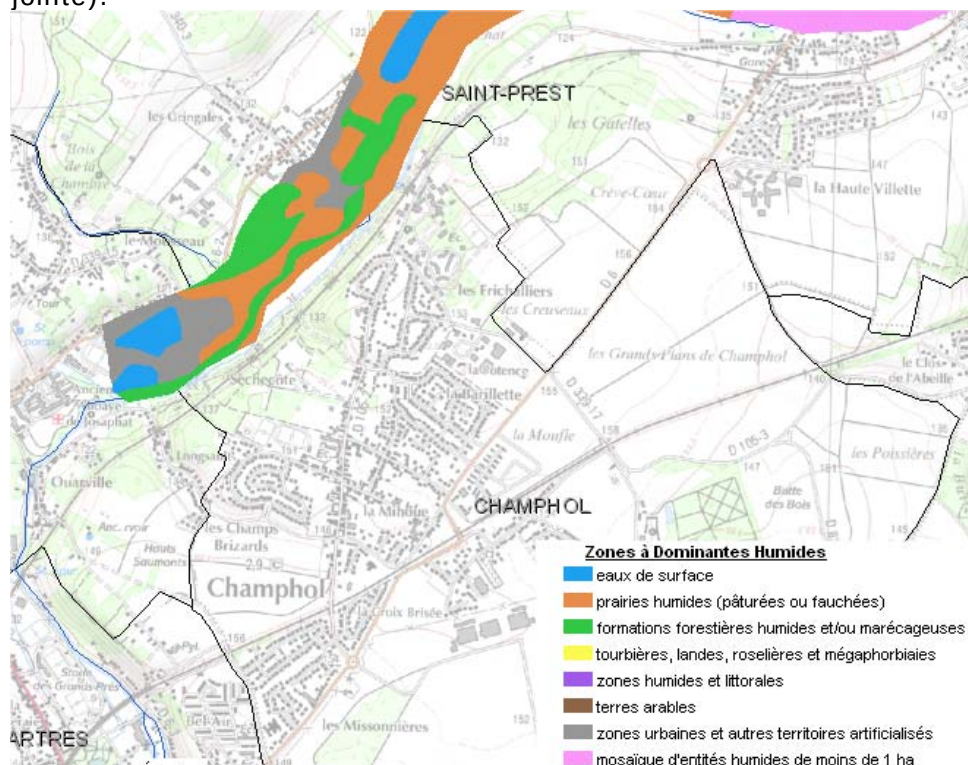
- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

La commune de Champhol fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont les orientations fondamentales sont les suivantes :

- La prise en compte du changement climatique
- L'intégration du littoral
- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Au titre de la protection des zones humides, leur répartition sur le territoire communal est intimement liée à la vallée de l'Eure (carte ci-jointe).



De fait, le PLU protège les zones humides de Champhol par une inscription systématique en zone naturelle (N).

1.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la voie de chemin de fer Paris - Brest.

1.2.3 La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

Les particularités paysagères de Champhol sont largement prises en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés),
- les secteurs agricoles du territoire qui définissent l'identité de la commune sont classés en zone agricole,
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (notamment les clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, le Plan Local d'urbanisme prend en compte la directive paysagère de la cathédrale de Chartres prescrit en application de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

1.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite loi d'orientation agricole, fixe les orientations en matière de maintien et de pérennisation de l'agriculture, en liaison avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux. Son article 1, modifié par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 réaffirme le principe de développement durable : « *La politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable...* ».

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité et diversifiés

- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités
- l'organisation d'une coexistence équilibrée : « maintenir et développer les productions agricole et forestière tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise du gaz à effet de serre ».

A la vue des principes et des objectifs précédemment cités, le PLU de Champhol est conforme avec la loi dans la mesure où les dispositions réglementaires du document d'urbanisme visent à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles de la commune, classées en zone A.

1.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 3 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine

L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. Le PLU de Champhol doit ainsi respecter « l'esprit » du SCOT de l'agglomération chartraine

Approuvé le 15 mai 2006, le SCOT de l'agglomération chartraine repose sur des principes fondamentaux tels que :

- Le rééquilibrage des types d'habitat entre le centre et les périphéries.
- La diversification des types d'habitat dans les extensions urbaines.
- La limitation quantitative des zones d'activités.
- Le confortement des zones d'activités existantes.
- L'intégration des piétons et des véhicules 2 roues dans les réseaux de circulation.
- L'amélioration des liaisons inter-quartiers.
- L'affirmation d'un réseau routier structurant.

L'essentiel de ces dispositions est inscrit dans le PLU de Champhol, dont le projet établi à permis de :

- diversifier les types d'habitat dans les zones à urbaniser (densités imposées par le SCoT)
- supprimer des zones jusqu'alors destinées à recevoir des zones d'activités
- densifier la trame bâtie du bourg
- améliorer la desserte de la commune, notamment par la mise en place de principe de ventilation au sein des zones à urbaniser

2. Les servitudes et les contraintes supra-communales

2.1 Les servitudes pour cause d'utilité publique

En application de l'article R126-1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

AC1 : Monuments Historiques

Un édifice est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. Le Château de Vauventriers (façade, toiture et fuye) est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 29/09/1969.

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Le château dispose d'un périmètre de protection qui couvre partiellement la zone bâtie de la Varenne et de la zone à urbaniser du site des antennes. Les effets apportés par la servitude AC1 s'appliquent ainsi sur l'ensemble de ces zones.

AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés ou inscrits :

Le site inscrit « Vallée de l'Eure – première section de Chartres à Maintenon » est une servitude active sur le territoire communal. Elle couvre les espaces naturels situés dans la vallée de l'Eure au nord-ouest du territoire communal. L'inscription se justifie pour la qualité de l'entité paysagère ainsi délimitée.

Le présent PLU respecte les principes édictés dans le rapport préalable à l'inscription (pas d'activités industrielles, pas de lotissements

importants, interdire l'ouverture de nouvelles ballastières, grouper les habitations dans le site inscrit...)

EL7 : Alignements

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

La commune est frappée de servitude d'alignement pour les routes départementales suivantes :

- RD105
- RD105/2
- RD105/3
- RD339/16

PM1 : servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels :

Cette servitude porte plus particulièrement sur le risque d'inondabilité induit par l'Eure. A Champhol, la gestion de ce risque est réglementée par le Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondations (PPRI) Eure « Aval de Chartres » approuvé le 19/02/09.

Conformément à la réglementation en vigueur, les zones non urbanisées inondables ont été maintenues en zone naturelle (N) dans le présent PLU. Le caractère d'inondabilité a été pris en considération dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées de l'indice « I ».

PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques.

Cette servitude concerne la station hertzienne et la station radioélectrique « les Hauts Saumons » situés sur la commune de Chartres. Ces deux stations grèvent le territoire de Champhol par des périmètres de protection (rayon de 300m et de 1500m). Ces périmètres de protection impactent sur la frange ouest du territoire sur laquelle les dispositions relative à cette servitude s'appliqueront.

PT2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :

Le territoire communal est traversé par les liaisons hertziennes Chartres/Epernon et Chartres/Auneau. Ces faisceaux hertziens couvrent pour partie des secteurs urbanisés sur lesquels les dispositions relatives à cette servitude s'appliqueront.

PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication :

Cette servitude concerne le passage d'un réseau de télécommunication le long de la RD6 qui traverse la commune d'est en ouest. Dès lors les effets de cette servitude s'appliqueront le long de cette voie.

T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.

La commune de Champhol est parcourue par les voies ferrées suivantes :

- Ligne Chartres - Gallardon gérée par la SNCF (délégation territoriale immobilière de la région parisienne) et RFF.
- Ligne Paris - Brest gérée par la SNCF (délégation territoriale immobilière de la région parisienne) et RFF.

T4 et T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage

Les servitudes aéronautique de dégagement et de balisage instituées en application des articles L. 281-1 et R.241-1 à R. 241-3 du code de l'aviation civile sont relatives à la proximité de l'aérodrome civil Chartres - Champhol. Par conséquent, une partie du territoire communal est grevée par ces servitudes.

2.2 Les contraintes

Les cônes de vue :

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979 et la loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Une directive a ainsi été prise afin de protéger les vues vers le monument.

Dans le respect de cette directive, des cônes de vues lointaines traversent notamment le territoire communal de Champhol. Les périmètres de ces vues sont pris en compte dans le présent PLU et se voient clairement identifiés dans le plan des contraintes. Par ailleurs, le découpage des zones et le règlement empêche toute forme d'occupation arbitraire et inadéquate au regard de ces perceptions.

Les objectifs de cette mesure sont de :

Conservier une silhouette puissante émergeant sans concurrence l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne

Présenter les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :

- les relations visuelles lointaines
- l'effet d'annonce et de signal de la ville
- l'appartenance à un lieu privilégié
- la découverte spectaculaire et pittoresque

Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés

Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir

Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument

Définir une politique d'infrastructure

La pollution des sols : 4^e programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine agricole

La commune est située dans un secteur classé en zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole et sensible à l'eutrophisation ; la maîtrise de l'assainissement et de ses rejets directs ou indirects de nitrates d'origine agricoles et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, implique une vigilance accrue, dans un contexte conforme à la réglementation doit être une priorité.

En effet, sur cette partie du territoire, la pollution des eaux menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Ces zones définies en application de la directive européenne du 12 décembre 1991, et révisées tous les 4 ans sont le complément pour les pollutions diffuses, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Les agriculteurs doivent y respecter le code des bonnes pratiques agricoles et les prescriptions arrêtées par le préfet dans un programme d'actions à caractère obligatoire. Elles impliquent donc une vigilance accrue sur les risques d'atteintes à la qualité des ressources en eau.

La commune est soumise à la réglementation de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2009 relatif au 4^e programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine agricole. Cet arrêté préconise les mesures suivantes :

- maîtrise de la fertilisation : interdiction d'apports azotés pendant les périodes de lessivages, limitation des quantités d'azote minéral pouvant être apportées avant le 15 février
- couverture des sols en hiver pour limiter le lessivage de l'azote par mise en place de cultures intermédiaires (pièges à azote)
- mise en place de bandes enherbées pour limiter les infiltrations sur une grande partie de la nappe de la craie.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Chartres – Champhol

Approuvé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2002, le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chartres – Champhol expose le sud du territoire communal à cette contrainte.

Les anciennes décharges

Il existe deux anciennes décharges au nord de la commune. Celles-ci ne sont plus en activités

Risques sismiques

Le territoire de Champhol figure dans la zone 0 dite de « sismicité négligeable mais non nulle » et n'est donc pas concerné par la réglementation parasismique.

3. La justification des choix retenus pour la traduction réglementaire

3.1 Le découpage du territoire en zones

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

Définition des zones par les articles R.123-5 et suivants du Code de l'urbanisme :

"zones U" : Art. R.123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

"zones AU" : Art. R.123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

"zones A" : Art. R.123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

"zones N" : Art. R.123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le territoire de Champhol est **ainsi couvert par les différentes zones et les différents secteurs suivants:**

Les zones urbaines :

Les zones urbaines (ou U) que sont les zones **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Ux**.

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant le centre bourg où il convient de conserver le caractère traditionnel de

l'architecture dans ses volumes, ses matériaux et l'aspect des constructions.

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les faubourgs et les extensions continues au centre bourg, les faubourgs et principalement occupées par des habitations.

La zone **Uc** recouvre l'ensemble des zones d'habitat pavillonnaire édifiées principalement sous la forme de lotissements depuis les années 1970.

La zone **Ud** recouvre les terrains situés au lieudit « le Bois de Déjards »

La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal constituant les secteurs dévolus de façon majoritaire à l'activité artisanale, industrielle et commerciale. Cette zone abrite le secteur Uxc dévolu aux activités commerciales.

Dans les zones urbaines où l'habitat domine, la volonté de développement urbain se fonde, d'une façon générale, sur le principe de renouvellement urbain où les nouvelles formes urbaines resteront malgré tout en cohérence avec le bâti existant.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont les zones 1AU et 2AU.

Les zones **1AU** englobent toutes les zones propices au développement à court terme principalement destinées à l'habitat.

La zone AU comprend un sous secteur spécifique **1AUx** destiné à une vocation d'activités.

La zone **2AU** englobe les secteurs propices au développement à long terme, principalement destiné à l'habitat.

La zone agricole :

Les zones agricoles sont celles classées en **A**.

La zone **A** est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. Les sols y ont une valeur tant écologique, qu'agronomique et économique, voire paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique.

La zone naturelle :

La zone naturelle est la zone **N**.

La zone **N** est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. D'une manière générale, les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

La zone N comprend quatre secteurs répondant à une vocation spécifique :

Le secteur **Nc** caractérise les espaces affectés par le cimetière.

Le secteur **Ne** correspond aux espaces à vocation d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement

Le secteur **Nf** englobe pour partie l'ancien site des antennes, dont la destination est désormais liée aux loisirs

Le secteur **Nfa** est attaché au secteur Nf puisqu'il doit recevoir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ce dernier.

3.2 Les évolutions réglementaires

Les zones urbaines à vocation d'habitat :

La zone Ua :

La révision du Plan Local d'Urbanisme n'apporte aucune modification comparativement au document modifié en 2010. Seul le centre bourg est classé en zone Ua. Il apparaît opportun de considérer l'ensemble du bourg ancien dans une même zone au regard des caractéristiques typo-morphologiques observées (implantation des constructions, hauteur...).

Cette zone offre des possibilités de mutation non négligeables (anciens bâtiments agricoles...) et peut faire ainsi l'objet d'une occupation un peu plus optimale. Le règlement du PLU est rédigé en ce sens pour permettre une densification raisonnée de ce tissu urbain.

La zone Ub :

La zone Ub caractérise l'essentiel du tissu bâti de faubourg construit en continuité du centre. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme, son emprise foncière a été maintenue. Essentiellement composé d'habitations, ce tissu urbain connaît depuis quelques années, comme le centre bourg, un renouvellement de son bâti lié à une des nombreuses mutations foncières.

La zone Uc :

La zone UC a vu sa surface augmenter. Elle correspond aux dernières phases d'extension de la commune, notamment par l'urbanisation des lotissements des Bornes et de la Croix Juvet développée entre 2008 et 2012.

Les nouvelles dispositions réglementaires tiennent compte de la morphologie du bâti existant et plus particulièrement de l'implantation de la construction sur la parcelle.

Les zones urbaines à vocation d'équipements :

La zone Ud :

Inchangée dans le cadre de cette révision, la zone Ud regroupe les équipements à vocations éducatives situés au lieu-dit « le Bois de Déjards ».

La zone Ue :

La zone Ue a été maintenue et regroupe toujours les principaux équipements existants ou en cours de réalisation (SDIS) à vocation collective et d'intérêt général. Cette zone permet à la collectivité de mieux gérer le devenir de ses équipements.

Les zones urbaines à vocation d'activités :

La zone Ux et le secteur Uxc:

Le périmètre de la zone Ux et du secteur Uxc du PLU révisé correspondent aux emprises des zones d'activités artisanales et commerciales existantes, déjà définies par le précédent PLU.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Les zones 1AU et 2AU :

Les réserves foncières inscrites au PLU ont été revues pour répondre aux besoins nécessaires à la collectivité pour mener à bien sa politique de développement.

Ce choix de politique d'aménagement s'articule autour de deux principes :

- o la définition d'un programme d'aménagement sur l'ancien site des antennes, aujourd'hui propriété communale
 - o l'ajustement des zones à urbaniser au regard du contexte territorial
- Le site des antennes : initialement classée en zone naturelle protégée (N), naturelle destinée aux antennes (Na) et en zone d'urbanisation future à vocation d'activités mixtes (1AUXe), la zone à urbaniser à court terme (1AU) du site des antennes

représente à ce jour l'offre foncière la plus importante en matière d'habitat dans le cadre de cette révision de PLU (24.8 hectares). Au-delà de la dénomination 1AU (zone à aménager à court terme) cette nouvelle zone sera aménagée d'un point de vue opérationnel de façon progressive en fonction de la demande, ce qui permettra de ne pas assister à une production urbaine trop massive. A ce jour, aucune approche pré opérationnelle n'ayant été engagée il est difficile d'annoncer un phasage pour la réalisation des travaux suivant une démarche sectorielle.

- Les Flavilles : l'ensemble du plateau était classé en zone 1AU dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2009. D'une surface d'environ 14 hectares, cette zone est aujourd'hui déclassée en zone à urbaniser à long terme (2AU) . Ceci permet de différer l'aménagement et de pérenniser une vocation agricole dans ce secteur. Ce choix a été motivé notamment pour donner la priorité au développement territorial sur le site des antennes qui est propriété communale. Le plateau des Flavilles conservera ainsi son usage actuel au moins pour la prochaine décennie et jouera un rôle d'espace tampon entre la nappe urbaine du territoire chartrain (quartier des Hauts Saumons) et le noyau historique de Champhol.
- L'ilot rue de Chartres / rue de Longsault et la rue de la Paix. Ces deux zones à urbaniser à court terme (1AU) respectivement de 1.85 hectare et de 1.1 hectares ont été maintenues. Si une véritable complexité foncière perdure sur la première de ces deux entités (rue de Chartres/rue de Longsault) et s'il est considéré qu'un aménagement sera dès lors complexe, il n'en demeure pas moins nécessaire et stratégique de prévoir « la récupération » de ces espaces en creux aujourd'hui majoritairement en friches.
- Les 0.6 hectare restant de la Varenne ont été maintenus en zone 1AU. Sur ce secteur, précision est apportée qu'un aménagement à très court terme succèdera l'opération engagée dans le courant de l'année 2012 sur les terrains avoisinants.

Dans l'ensemble des zones à urbaniser, les principes de mixité sociale et urbaine s'appliqueront. Dans ce contexte, toute zone 1AU doit recevoir la réalisation de logements locatifs sociaux suivant les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

A terme, tous ces quartiers d'habitat présenteront une mixité sociale puisque la commune s'engage à réaliser un taux d'environ 25 % de logements à vocation sociale afin de répondre aux objectifs du plan local de l'habitat de l'agglomération chartraine. Une servitude de mixité sociale a d'ailleurs été instituée dans cette zone et implique qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% de ce programme soit affecté à des logements sociaux.

En matière de densité, les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été définies au regard des principes de densité édictés par le SCOT et le PLH à savoir :

- une densité de 30 logements par hectare dans la partie centrale du bourg
- une densité de 20 logements par hectare sur le reste du territoire.

Les zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activités

Les réserves foncières inscrites au PLU ont été revues afin de correspondre aux besoins nécessaires à la collectivité.

Ainsi, les extensions prévues de la zone d'activités du Bois Musquet ont été supprimées (zones 1AUX et 2AUX) pour préserver les terres agricoles. Autour de l'ancien site des antennes, la commune souhaite poursuivre sa politique d'aménagement par la réalisation d'un ensemble de projets liés au développement économique local (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités – 1AUX).

La zone agricole :

La zone A :

La recherche du juste équilibre entre le développement communal et le respect de l'activité agricole est l'un des fils conducteurs du projet communal (inscription de la politique communale dans une démarche de développement durable).

Si la commune de Champhol est soumise à une forte pression foncière, du fait entre autres de sa localisation (1ère couronne de l'agglomération chartraine), elle n'en demeure pas moins une commune beauceronne dont la terre est source de richesse pour le monde agricole.

Dans ces conditions, le développement d'un thème doit s'opérer dans le respect de l'autre.

Les dispositions réglementaires du PLU visent à préserver l'activité agricole en lui réservant un vaste espace. La politique communale se veut garante des intérêts du monde agricole (interdiction de toute activité non liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole) et pérenne quant à l'anticipation des besoins de diversification (possibilité pour les exploitants de réaliser des constructions nécessaires à une activité complémentaire de leur activité principale).

La zone naturelle :

La zone N :

La volonté de valoriser le cadre de vie et de prendre en compte la qualité environnementale, la richesse et la sensibilité du territoire (vallée de l'Eure, des plateaux, des boisements, des espaces de respiration au sein du tissu urbain, des vues sur la cathédrale Notre Dame de Chartres) est entérinée dans le PADD. Cet axe politique se traduit par le classement de nombreux espaces en zone naturelle. Elle tient particulièrement compte du site inscrit de la vallée de l'Eure et de son risque d'inondation.

Au sein de la zone N, il existe plusieurs secteurs à vocations spécifiques :

Le secteur Nc :

Le secteur Nc est conservé pour garantir le maintien et l'extension du cimetière.

Le secteur Ne :

Ce secteur identifie les équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement dont la commune est majoritairement propriétaire.

Le maintien secteur Ne permet la gestion des sites à vocation collective d'une façon différenciée. Ces terrains non promus à recevoir des constructions « lourdes » sont le plus souvent au sein d'ensemble protégé et aux caractéristiques paysagères notoires.

Les secteurs Nf et Nfa :

Objets de la 1^{ère} modification du PLU, ces secteurs doivent favoriser l'accueil de secteurs de détente, à vocation récréative et ludique de plein air dans la majeure partie de la zone naturelle située en limite sud du territoire communal. Le secteur Nf, avoisine un secteur dénommé Nfa. Ce-dernier sera promu à accueillir les équipements et constructions nécessaires aux activités de détente.

Les espaces boisés classés (EBC) :

Les espaces boisés classés existants au PLU ont été ajustés au regard de la réalité. La plupart de ces espaces se situent dans la vallée de l'Eure et sur les coteaux adjacents. Certains espaces boisés classés ont été déclassés au regard de leur mauvais état sanitaire ; la préservation d'une zone naturelle en lieu et place de ces espaces boisés empêche dans tous les cas toute forme de construction majeure.

Le risque d'inondation

Le caractère inondable de chaque zone couverte par la servitude du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles est notifié par l'indice « I »

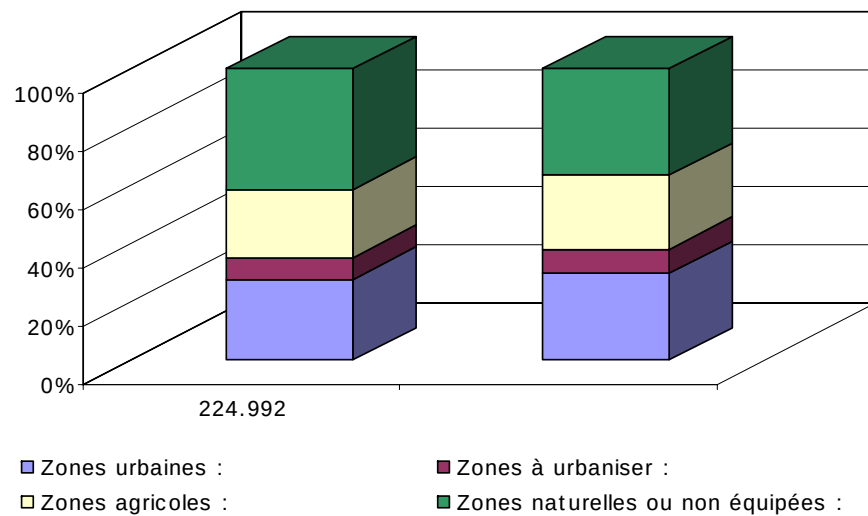
Le bruit

Les contraintes de bruit relatives au passage de la voie de chemin de fer apposent l'indice « br » sur chacune des zones concernées.

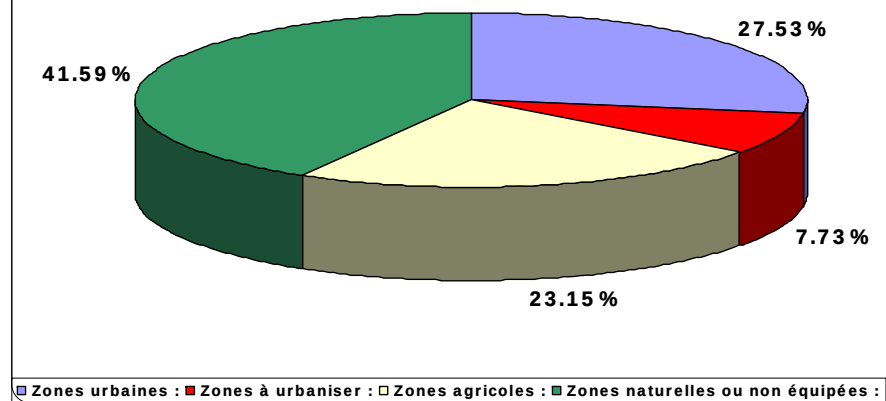
PLU modification mai 2010		
Désignation des zones	superficie (m²)	Superficie
Zones urbaines :		
Ua	93 800	9.4
Ub	275 450	27.5
Uc	837 560	83.8
Ud	102 420	10.2
Ue	59 060	5.9
Ux	82 800	8.3
Uxc	37 960	3.8
TOTAL ZONES URBAINES :	1 489 050	148.9
Zones à urbaniser :		
1AU	199 730	20.0
2AU	15 210	1.5
1AUx	50 630	5.1
1AUxc	11 470	1.1
1AUxe	45 290	4.5
1AUe	86 480	8.6
2AUx	9 260	0.9
TOTAL ZONES A URBANISER :	418 070	41.8
Zones agricoles :		
A	1 252 170	125.2
TOTAL ZONES AGRICOLES :	1 252 170	125.2
Zones naturelles ou non équipées :		
N	1 110 510	111.1
Na	310 820	31.1
Nc	19 090	1.9
Ne	76 500	7.7
Nf	673 500	67.4
Nfa	59 500	6.0
TOTAL ZONES NATURELLES :	2 249 920	225.0
Territoire communal	5 409 210	540.9

PLU révisé 2013		
Désignation des zones	superficie (m²)	Superficie
Zones urbaines :		
Ua	94 900	9.5
Ub	275 970	27.6
Uc	858 350	85.8
Ud	102 420	10.2
Ue	144 550	14.5
Ux	90 020	9.0
Uxc	42 350	4.2
TOTAL ZONES URBAINES :	1 608 560	160.9
Zones à urbaniser :		
1AU	284 330	28.4
2AU	144 610	14.5
1AUx	16 360	1.6
Supprimé		
Supprimé		
Supprimé		
Supprimé		
TOTAL ZONES A URBANISER	445 300	44.5
Zones agricoles :		
A	1 379 750	138.0
TOTAL ZONES AGRICOLES :	1 379 750	138.0
Zones naturelles ou non équipées :		
N	1 036 750	103.7
Supprimé		
Nc	14 480	1.4
Ne	76 510	7.7
Nf	789 680	79.0
Nfa	58 180	5.8
TOTAL ZONES NATURELLES :	1 975 600	197.6
Territoire communal	5 409 210	540.9

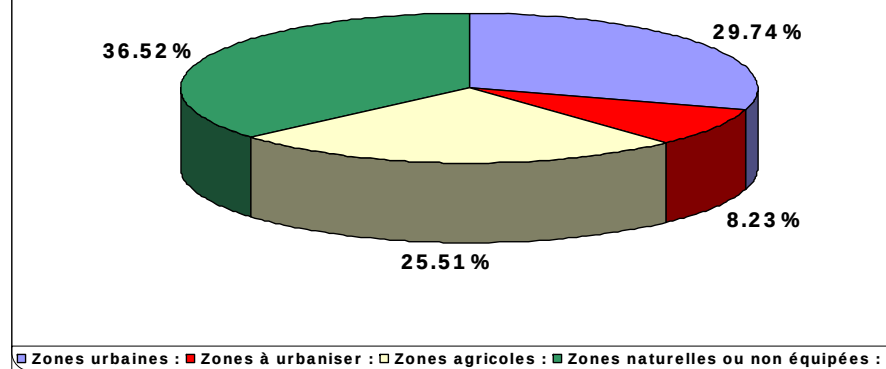
Evolution PLU modifié en 2010 / PLU révisé



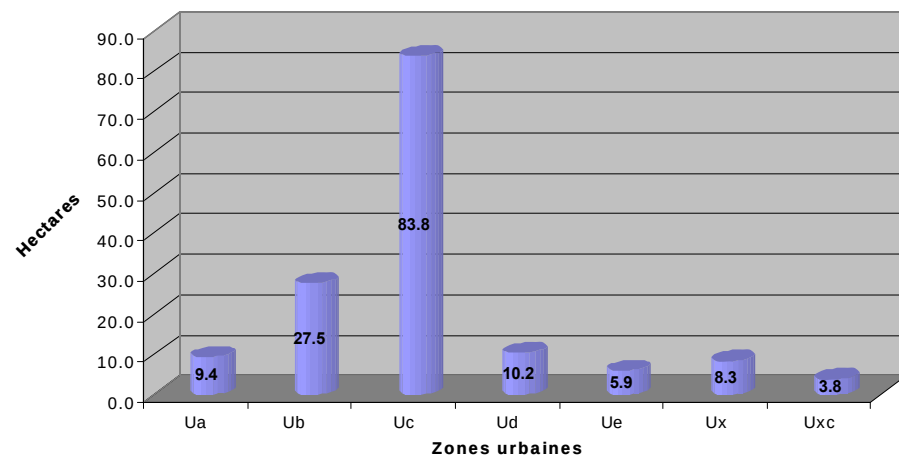
Répartition des zones du PLU modifié en 2010



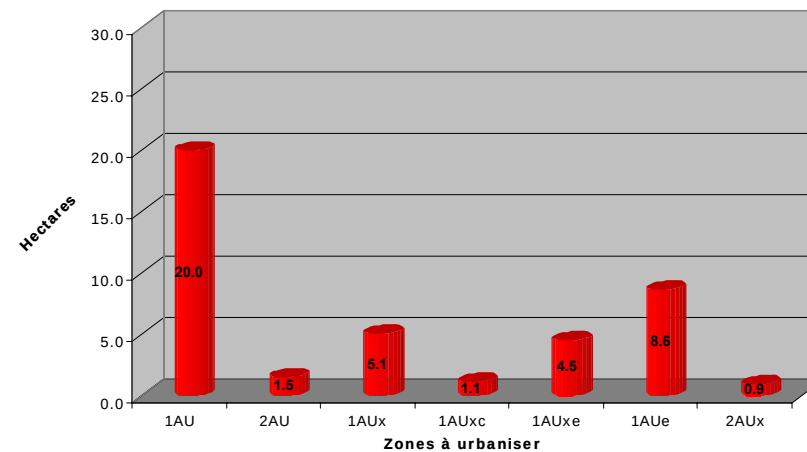
Répartition des zones du PLU révisé



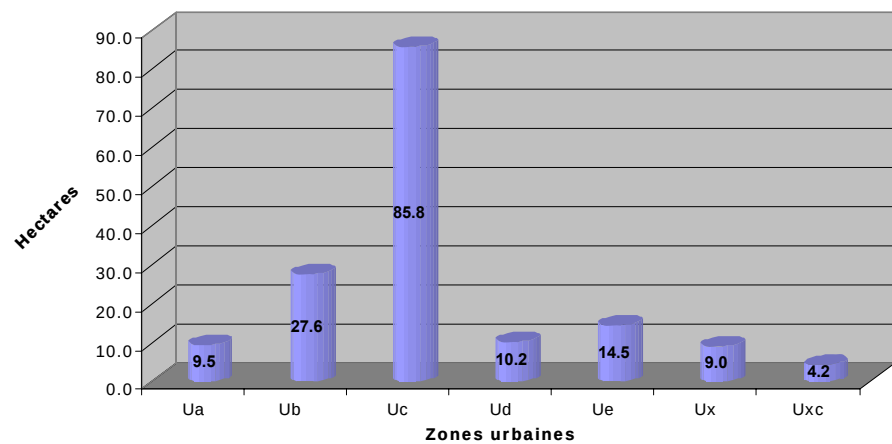
**Répartition des zones urbaines
du PLU modifié en 2010**



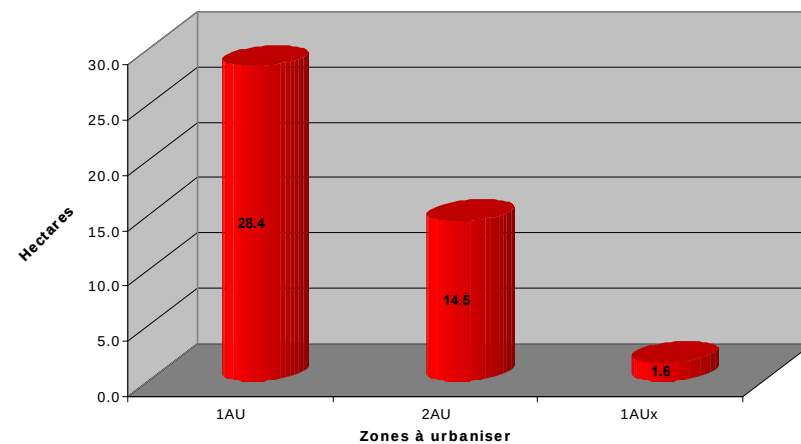
**Répartition des zones à urbaniser
du PLU modifié en 2010**



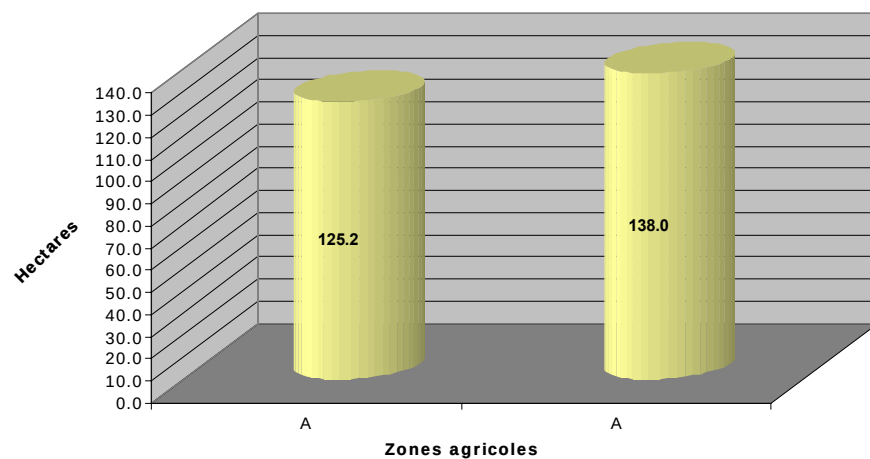
**Répartition des zones urbaines
du PLU révisé**



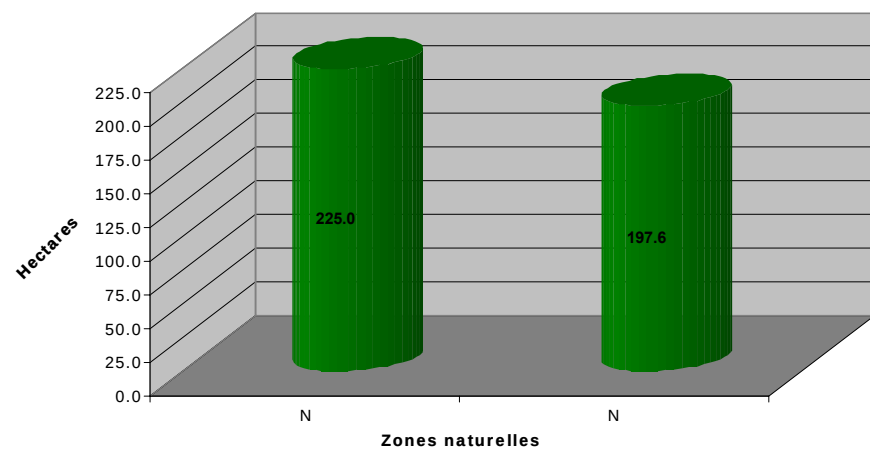
**Répartition des zones à urbaniser
du PLU révisé**



**Evolution de la zone agricole entre le PLU
modifié en 2010 et le PLU révisé**



**Evolution de la zone naturelle entre le PLU
modifié en 2010 et le PLU révisé**



3.3 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

D'une façon générale, les articles 1, 2, 3, 4, 8 du règlement reprennent sur l'ensemble des zones des dispositions analogues pour donner une base réglementaire homogène et cohérente à l'ensemble du territoire communal. A contrario, la diversité des articles 6, 7, 10, 11, 12 et 13 souligne la spécificité d'occupation des sols sur chacune de ces zones.

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions)

En **Ua, Ub, Uc**, secteurs majoritairement résidentiels, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage d'activités.

En **Ux et 1AUx**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol des habitations. Seuls les logements destinées au gardiennage, et intégrés au volume principal des constructions à usage d'activités, sont autorisés. Cette restriction est rendue nécessaire par le constat que les habitations non attenantes au local d'activités sont assez rapidement occupées par des tiers dont la présence limite l'évolution du bâti à usage d'activités.

En **1AU**, il est exigé que les constructions s'intègrent dans les principes d'aménagement définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et respectent une certaine densité afin de garantir une optimisation du foncier lors de l'urbanisation du secteur.

En **A**, afin de préserver l'activité agricole, les seules constructions et installations autorisées sont celles rendues nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à usage d'équipements collectifs pouvant déroger à cette règle.

En **N**, pour préserver le paysage et l'environnement, seuls sont autorisés les changements de destination et l'extension des constructions existantes dans une limite de 30% de leur emprise au sol

et la construction d'annexes liées à une habitation existante, ce, à la date d'opposabilité du PLU.

Dans les secteurs **Nc, Ne, Nf et Nfa** ne sont autorisées que les constructions liées à la destination du secteur.

Dans le secteur **Nfa**, les constructions autorisées ne dépasseront pas une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

L'article 3 (accès et voirie)

En **Ua, Ub, Uc, Ux, 1AU, A et N**, afin d'assurer la sécurité et la salubrité l'article 3 précise que les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de fonctionnement pour la collecte des ordures ménagères, la défense contre l'incendie, ...

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones urbaines et dans les zones à urbaniser, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, l'article 4 rend obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

L'article 5 (caractéristique des terrains)

Dans toutes les zones urbaines et dans les zones à urbaniser, ni des raisons techniques, ni des raisons paysagères ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible. Cet article n'est donc pas réglementé.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à conserver le caractère du bourg et à être respectueux des formes urbaines existantes ; néanmoins, des assouplissements sont prévus si la continuité urbaine est assurée par des murs, cela pour tenir compte de la relative diversité existante et pour faciliter l'évolution du bâti existant.

Les reculs proposés n'ont rien de contraignant et participent à la qualité de la forme urbaine. Ils sont modulés en fonction de la densité

de la zone : les reculs minimum sont bien moindres dans le tissu destiné à l'habitat (**Ub, Uc et 1AU**) que dans les zones périphériques (**Ux et 1AUx**) destinées à l'activité.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, 1AU, A et N**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait, les reculs minimum étant modulés selon la zone, moindre en zone centrale qu'en périphérie.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même propriété)

Cet article prévoit une implantation des constructions de façon à ce que soient satisfaites les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement).

L'article 9 (emprise au sol)

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans les zones urbaines et à urbaniser. La définition d'une emprise au sol permet effectivement, selon les zones, de réguler la densité des constructions et, implicitement de définir l'emprise libre à conserver.

En zone **Ua**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % de la superficie totale du terrain ; cette donnée correspond à l'emprise haute observée sur le centre bourg.

En zone **Ub**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie totale du terrain ; cette donnée est supérieure à celle observée sur les quartiers de faubourgs mais permet de tendre à une optimisation du foncier sur un secteur où la forme des terrains laissent encore possible une forme de densification.

En zone **Uc**, d'obédience pavillonnaire, l'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie totale du terrain ; cette donnée permet là-encore d'utiliser de façon optimale les terrains constitués ces trente dernières années sans tendre à une occupation trop conséquente et inadéquate avec le milieu bâti constitué. En zone **1AU**, on retrouve d'ailleurs le même type d'emprise au sol garantissant une forme d'équilibre dans ce tissu périurbain entre les espaces bâtis et les espaces libres.

L'article 10 (hauteur maximale des constructions)

Dans les secteurs urbains à dominante d'habitat, **Ua, Ub, Uc et 1AU**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans des hauteurs modérées, tant au centre qu'en périphérie. Il s'agit en effet de s'insérer sans heurt dans un paysage urbain homogène et bas.

Il est à noter cependant que dans le cadre d'opération d'ensemble et d'habitat groupé, la hauteur autorisée dans la zone 1AU est revue à la hausse permettant de constituer des petites constructions semi-collectives de gabarit plus urbain (R+1+combe ou R+2 partiel)

L'article 11 (aspect extérieur)

En **Ua, Ub, Uc, Ux et 1AU** cet article régleme nte l'aspect des toitures, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades et détaille les caractéristiques typologiques des clôtures. Cette exigence est motivée par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère de la commune. Afin d'offrir un paysage qualitatif dans les zones d'activités, le pétitionnaire aura l'obligation, outre le fait de réfléchir à l'implantation des futures constructions et installation. Pour ne pas pénaliser financièrement des projets modestes, les clôtures pourront être très simples.

En zone **A**, cet article régleme nte pour une meilleure insertion des constructions dans le site, les teintes des matériaux de façades et de couverture : certains matériaux sont interdits, et les toitures devront présenter des teintes s'insérant bien dans le paysage. Afin d'offrir un paysage qualitatif, le pétitionnaire devra réfléchir à la disposition des futures constructions et installations.

L'article 12 (stationnement)

Dans les secteurs urbains, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année et, en même temps, ne souhaite pas trop contraindre l'évolution du bâti dans les zones urbaines.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

L'objectif de cet article est de conserver le caractère des lieux. La plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est exigée afin d'éviter la banalisation du paysage.

Cet article, afin de garantir un paysagement minimal des terrains, impose la plantation d'une portion de la parcelle.

Ce même article précise également les essences recommandées pour les plantations à réaliser.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Le coefficient d'occupation du sol est réglementé principalement dans la zone **Ua** pour limiter toute forme de densification abusive.

Dans les zones récemment urbanisées (**Ub, Uc**) et à urbaniser (**1AU**), afin de permettre une densité plus importante et ainsi de répondre aux objectifs du PLH, le PLU propose de définir la densité au travers de la conjonction de la règle de l'emprise au sol (article 9) et de la règle de la hauteur (article 10).

L'article 15 (performances énergétiques et environnementales)

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'article 16 (infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Il n'est pas proposé de réglementer ce volet.

***5^{eme} PARTIE :
L'EVALUATION DES
INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PROJET SUR
L'ENVIRONNEMENT***

1. L'évaluation des incidences

Introduction

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'en est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais d'en dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement **naturel** au sens **physique** et **biologique** est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à **gérer** et où peuvent exister des **pollutions** et des **nuisances**, ainsi que des **risques**. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme **cadre de vie**. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi limitées.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal principalement sur l'espace aggloméré.

Les réflexions engagées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de circulations « douces » œuvrent dans ce sens.

L'hydrosphère : la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par la faible part des terrains ouverts à l'urbanisation. En complément, sur les zones urbaines et à urbaniser le règlement impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement.

Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol : aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais de nouvelles zones à urbaniser. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains.

Parmi les objectifs municipaux, la commune cherche à croître démographiquement et à répondre aux objectifs définis par les documents de planification de normes supérieures (SCoT, PLH). Le PLU a donc ouvert à l'urbanisation plusieurs zones destinées principalement à l'habitat. Celles-ci s'insèrent en continuité immédiate de l'espace bâti déjà constitué. L'objectif attendu est d'optimiser l'occupation des secteurs déjà construits, sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales et naturelles de la commune, dans une logique d'économie de l'espace.

L'eau : la qualité de l'eau est, de façon générale, préservée par le PLU tant pour la ressource en eau que pour les rejets d'eaux usées. Les zones destinées à l'urbanisation sont reliées aux différents réseaux et respectent leur capacité de distribution. Par conséquent, le présent Plan Local d'Urbanisme respecte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les pollutions et nuisances :

Les nuisances sonores : le classement sonore de la ligne SNCF Paris - Brest, impliquant la mise en œuvre de protection phonique dans les constructions, œuvre en faveur de la limitation des nuisances sonores.

Les pollutions bactériennes : L'assainissement collectif est rendu possible par l'interconnexion à la station d'épuration de Lèves. Cette

dernière permet de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. Sa capacité de traitement couvre les besoins de croissance de la commune à l'horizon du PLU.

Les risques majeurs

Les risques naturels : la gestion du risque d'inondation revêt une importance particulière dans le PLU. En effet, la commune est concernée par les débordements de l'Eure dont les risques sont réglementés par le plan de prévention des risques d'inondation du 19/02/2009. Ce caractère d'inondabilité relative à l'Eure ne concerne aucune construction.

Les risques technologiques : il n'existe aucun périmètre de type Seveso sur la commune. Seule l'entreprise Afitec est considérée comme une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cadre de vie et environnement :

La santé publique : outre les mesures visant à la protection de l'environnement (cadre réglementaire des zones N stricte du PLU, EBC ...), les espaces réservés aux équipements dans les zones Ne, Nf et Nfa de la commune permettront de favoriser les activités physiques des citoyens.

L'accès à la nature : la proximité immédiate des espaces exceptionnels de la vallée de l'Eure contribue à l'attractivité et à la qualité de vie de la commune de Champhol. Le maintien et le développement de circulations piétonnes préconisés dans le PADD permettent de relier les secteurs habités aux espaces naturels.

Les patrimoines culturel et architectural : le règlement du PLU garantit la préservation des secteurs présentant un intérêt patrimonial avéré (centre-bourg et domaine de Vauventriers).

Le paysage : La protection des paysages naturels est l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage. Les perspectives sur le plateau agricole comme sur la cathédrale N.D de Chartres sont préservées. Le document d'urbanisme permet donc d'apporter des éléments de solutions pour la mise en valeur des vues sur la

cathédrale sans pour autant nuire au développement urbain de la commune.

CONCLUSION

Le plan local d'urbanisme tient compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement organisé de l'urbanisation.

Ce plan local d'urbanisme repose ainsi sur la volonté affirmée de :

- Maîtriser le développement urbain selon les principes de renouvellement urbain ou d'extension du bâti existant.
- Préserver l'activité agricole et les terres de culture.
- Protéger la ressource en eau et les milieux naturels.
- Mettre en valeur les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural.
- Qualifier les espaces publics et les entrées de ville.
- Développer l'activité économique locale dans le respect de l'environnement.

2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, il est prévu :

- La « **limitation** » de l'étalement urbain : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits en contact du tissu urbain existant, et les limites de cette urbanisation traitées et ténues.
- Un **développement urbain dans la continuité de l'existant**. L'ensemble des zones destinées à l'urbanisation est relié au réseau viaire de telle manière à fluidifier la circulation au niveau local.
- Le **renouvellement urbain** du centre ancien et des anciens faubourgs. Ce choix porte en priorité sur le centre de la commune dans un souci de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces naturels.
- La **confortation de l'ensemble des réseaux existants et leur extension adaptée** au strict développement est prévu.
Le présent Plan Local d'Urbanisme n'impacte pas sur les différents types de réseaux. La couverture des réseaux est totale sur le territoire. Dès lors, la desserte des nouvelles zones urbanisées s'effectuera à partir des réseaux existants. Il n'est donc pas prévu de modification notable de l'organisation des réseaux tant à l'échelle communale qu'à l'échelle de l'agglomération.

- La **préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces naturels mais également le plateau agricole. En ce qui concerne les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage (château de Vauventriers et vallée de l'Eure), les coupes sont soumises à déclaration et les demandes de défrichement sont irrecevables. En dehors des espaces boisés classés, tout défrichement est soumis à autorisation dès que la surface concernée est supérieure à 0.5 hectare (arrêté préfectoral du 10 novembre 2005).
- La **préservation de l'espace** agricole couvrant l'est du territoire; celui-ci sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.
- Le **respect des cônes de vue** sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres. Aucun projet à venir ne viendra altérer les différents points de vue sur le monument.
- **L'amélioration des liaisons inter-quartiers** et des modes de déplacement « doux » répondent aux attentes développées par le Plan Vert de l'Agglomération Chartraine. Principalement déployées autour des pistes cyclables, les aménagements seront implantés en site propre ou en bordure de voies existantes sur un certain nombre d'axes de la commune.
- **L'aménagement des entrées de ville**, tout en garantissant le respect des vues et des dégagements vers la cathédrale Notre Dame de Chartres. Cette volonté repose sur l'affirmation du caractère identitaire à travers l'aménagement des entrées de ville. C'est surtout l'ensemble des dispositions du PLU, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité.